



**Comune di SAN ROCCO AL PORTO**  
Provincia di LODI

## VARIANTE PARZIALE n.3/2014 AL PGT VIGENTE

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Settembre 2016

**SINDACO**

Mazzocchi Pasquale .....

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Pietro Montanari .....

**SEGRETARIO**

Maria Alessandra Pucilli .....

**RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Giuseppe Galuzzi .....

FASE:

**ADOZIONE**

Delibera C.C. Adozione n.14 del 17.05.2016

FASE:

**APPROVAZIONE**

Delibera C.C. Approvazione .....

PROGETTISTI:



Email : [studiopl.architerramb@gmail.com](mailto:studiopl.architerramb@gmail.com)

PEC: [studiopl.architerramb@pec.it](mailto:studiopl.architerramb@pec.it)

## INDICE

<b>TITOLO I - PREMESSE .....</b>	<b>2</b>
1.1 SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE .....	2
1.2 OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE n.3/2014 .....	2
1.2.1 OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE .....	3
1.3 LEGISLAZIONE VIGENTE E NATURA DELLA VARIANTE IN OGGETTO.....	3
1.4 PROCEDIMENTO DI ESCLUSIONE DELLA VAS .....	4
1.4.1 ITER PROCEDURALE VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA VAS DELLA VARIANTE .....	5
1.5 QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO.....	6
1.5.1 INTEGRAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE - PTR .....	6
1.5.2 ADEGUAMENTO DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE – PTCP .....	7
1.6 QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE .....	8
1.6.1 LO STATO DI DIRITTO E DELLE PREVISIONI DEL PGT VIGENTE .....	8
1.6.2 SITUAZIONE POST-ADOZIONE 3^ VARIANTE 2014.....	9
<b>TITOLO II – LA VARIANTE N. 3/2014.....</b>	<b>10</b>
2.1 CORREZIONI E/O RETTIFICHE PER ERRORI CARTOGRAFICI.....	10
2.2 AGGIORNAMENTI E ADEGUAMENTI NORMATIVI.....	14
2.3 PROPOSTE DI VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO E AL PIANO DELLE REGOLE .....	18
2.4 MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO, DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI .....	24
2.4.1 DOCUMENTO DI PIANO (modifiche artt. 2.2, 6.4, 8.1, 8.2, 8.3).....	24
2.4.2 PIANO DELLE REGOLE (modifiche artt. 3.2, 3.5, 4.4, 5.2, 5.4, 5.5).....	27
2.4.3 PIANO DEI SERVIZI (modifiche artt. 1.8, 2.6).....	37
2.5 PROPOSTE DI MODIFICHE CARTOGRAFICHE POST-ADOZIONE 3° VARIANTE 2014 .....	39
2.6 PROPOSTE DI MODIFICHE ALL'APPARATO NORMATIVO POST-ADOZIONE 3° VARIANTE 2014 .....	40
2.6.1 DOCUMENTO DI PIANO (modifiche artt. 2.2, 2.5, 6.4).....	40
2.6.2 PIANO DELLE REGOLE (modifiche artt. 3.2, 3.5, 5.4).....	42
<b>TITOLO III – VERIFICHE SUL CONSUMO DEL SUOLO AI SENSI DELLA L.R. 31/2014 .....</b>	<b>44</b>
3.1 SINTESI DEI CONTENUTI DELLA L.R. 31/2014 .....	44
3.2 VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO .....	48
<b>TITOLO IV – ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>50</b>

# TITOLO I - PREMESSE

## 1.1 SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il comune di San Rocco al Porto è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con la delibera di Consiglio Comunale n.5 del 02.02.2011 e successivamente approvato con delibera n°25 del 17.09.2011; l'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul BURL n°18 del 02.05.2012, data a partire dalla quale il PGT ha assunto piena efficacia.

Nel corso dei successivi cinque anni, lo strumento urbanistico è stato oggetto di varianti e precisamente:

- ❶ E' stata approvata un variante per rettifiche di errori materiali con delibera di C.C. n°26 del 01.08.2012 e pubblicata sul BURL n°36 del 05.09.2012 (PRIMA VARIANTE).
- ❷ In data 14.02.2014 è stata approvata la seconda variante con delibera di C.C. n.7 e pubblicata sul BURL n°15 del 09.04.2014 (SECONDA VARIANTE).
- ❸ Ai sensi di quanto disposto dalla Lr. 12/05 e ss.mm.ii., l'Amministrazione Comunale di San Rocco al Porto ha dato avvio, con le delibere di Giunta Comunale n. 22 del 25.02.2014 , n. 12 del 18.02.2015 e n. 122 del 30.11.2015, ad un procedimento di variante parziale al PGT vigente (**TERZA VARIANTE** – denominata in seguito come **VARIANTE n.3/2014**).

## 1.2 OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE n.3/2014

La motivazione che ha indotto l'Amministrazione Comunale ad intraprendere l'iter formativo della presente Variante parziale al PGT vigente deriva dalla volontà di procedere ad una revisione dello strumento urbanistico con la correzione e/o rettifiche di alcuni errori materiali e con modifiche in merito a questioni di pubblica utilità e di pianificazione generale in particolare:

- Recepimento della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale del cimitero maggiore in seguito all'approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale (PRC) con delibera di C.C. n.40 del 31.07.2015;
- Introduzione di nuovi permessi di costruire convenzionati in zone già residenziali lungo la Via G. Bosco, in attuazione dell'accordo urbanistico promosso da soggetti privati (vedi accordo urbanistico del 18.03.2015 e successive integrazioni);
- Aggiornamento e riordino delle Norme Tecniche di Attuazione sulla base dei più recenti riferimenti normativi di settore;
- Aggiornamento del tracciato del percorso ciclopedonale intercomunale lungo l'argine del fiume Po (realizzato dopo l'approvazione del PGT nel 2011).

La variante parziale al PGT in oggetto non comporta modifica al consumo di suolo e rientra nella fattispecie disciplinata all'art-5 ("Norma transitoria"), comma 4, L.R. 31/2014, di seguito riportato in stralcio:

*"..Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'art. 8, comma2, letter b ter) della L.R. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente".*

### **1.2.1 OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE**

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è che il territorio del comune di San Rocco al Porto conservi le sue caratteristiche qualitative, attraverso una riequilibrata organizzazione delle funzioni insediate e insediabili, garantendo il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività locale senza pregiudicare la qualità ambientale del territorio e la sostenibilità urbanistica/ambientale.

- OB.1** Salvaguardia delle aree agricole, preservare il suolo non urbanizzato e qualificare le aree a verde
- OB.2** Privilegiare il recupero delle aree dismesse e riqualificare/riordinare il tessuto edificato
- OB.3** Promuovere nei nuovi ambiti e nelle riqualificazioni di quelli esistenti, la realizzazione di piani convenzionati e/o di recupero

### **1.3 LEGISLAZIONE VIGENTE E NATURA DELLA VARIANTE IN OGGETTO**

Le recenti modifiche alla disciplina urbanistica regionale, introdotte con la L.R. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" ed ulteriormente esplicitate negli "Indirizzi Applicativi", contenuti nel Comunicato Regionale n.50 del 25 marzo 2015 (BURL Serie Ordinaria n.14 del 1 Aprile 2015), limitano in modo significativo le opportunità di modificare lo strumento urbanistico comunale fino all'avvenuto adeguamento del medesimo ai contenuti della legge stessa.

Tale adeguamento è stato obbligatoriamente posticipato all'avvenuto recepimento dei contenuti della L.R. n.31/2014 nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP); nelle more di espletamento di tali adempimenti trova applicazione la norma transitoria (art.5 LR n.31/2014) che regola l'attività urbanistica dei comuni indicando quali siano i limiti di variazione al PGT consentiti, come di seguito illustrati:

Varianti al <b>DOCUMENTO DI PIANO</b>	
❶	si ritiene improcedibile l'introduzione di nuovi Ambiti di Trasformazione, ad eccezione di interventi tesi a garantire ampliamenti di attività economiche già esistenti e varianti finalizzate all'attuazione di accordi di programma regionali;
❷	si ritiene improcedibile il trasferimento di Ambiti di Trasformazione attualmente previsti dal Documento di Piano su altri sedimi del territorio comunale;
❸	si ritiene procedibile l'aggiornamento e l'adeguamento a nuovi dispositivi normativi;
❹	si ritiene procedibile l'approntamento di varianti che riguardano la riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle "previsioni di trasformazione già vigenti", per le finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione.

Varianti al <b>PIANO DELLE REGOLE</b> ed al <b>PIANO DEI SERVIZI</b>	
❶	si ritengono inattuabili varianti che abbiano incidenza sul Documento di Piano;
❷	si ritengono inattuabili varianti che provvedono nuovo consumo di suolo all'esterno dell'attuale tessuto urbano consolidato e che interessino "aree di valore paesaggistico ambientale", "aree non soggette a trasformazione urbanistica".

## 1.4 PROCEDIMENTO DI ESCLUSIONE DELLA VAS

L'allegato 1b della D.G.R. n. IX/761 del 10 novembre 2010 "Determinazione delle procedure per la Valutazione Ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, L.R. 12/2005 e d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010, n.128, con modifica e integrazione delle dd.g.r. 27 novembre 2008, n. VIII/6420 e 30 dicembre 2009, n. VIII/10971", stabilisce che le varianti al Documento di Piano siano di norma assoggettate a VAS, ad eccezione delle fattispecie per le quali sussiste la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I<sup>a</sup> e II<sup>a</sup> della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Nel caso in cui sussistano le tre condizioni, si procede con la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Per quanto riguarda la Variante in oggetto si è determinato che le tematiche in variante allo strumento urbanistico approvato con delibera n°25 del 17.09.2011 sono afferenti principalmente a modifiche riguardanti aspetti di adeguamento normativo, correzioni e/o rettifica di errori cartografici nonché l'interessamento di piccole aree a livello locale e modifiche minori.

Pertanto, con riferimento all'art. 4 della L.R. 12/2005, si è ritenuto di non procedere con la Valutazione Ambientale Strategica ma con la verifica di assoggettabilità, in quanto gli elementi oggetto della presente Variante non presentano modifiche sostanziali al PGT vigente dal punto di vista della capacità insediativa e del consumo di suolo (contenuti di cui alla D.G.R. del 10 novembre 2010 n.9/761).

#### **1.4.1 ITER PROCEDURALE VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA VAS DELLA VARIANTE**

In data 10.03.2014 è stato dato avvio al procedimento di variante parziale n. 3 al PGT e verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, pubblicato sul sito web e all' Albo pretorio del Comune, sul sito SIVAS della Regione Lombardia nonché sul giornale "Il Cittadino" e sono stati individuati:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati;
- le modalità di informazione e di partecipazione, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni

In data 21.12.2015 il Rapporto Ambientale è stato pubblicato sul sito web e all' Albo pretorio del Comune e messo a disposizione degli Enti competenti e pubblicato sul SIVAS Regione Lombardia.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, con comunicazione emanata in data 11.01.2016, ha disposto la convocazione della Conferenza di valutazione del processo di Verifica di Esclusione dalla VAS relativa alla 3ª Variante del PGT del comune di San Rocco al Porto, per il giorno 22.01.2016 alle ore 9.00 presso la Sala Consiliare di San Rocco al Porto, invitando a presentare suggerimenti e proposte utili alla definizione delle scelte di pianificazione;

Sono pervenute le seguenti osservazioni:

- ❶ in data 14.01.2016 prot. n. 0000237 è pervenuta la comunicazione di ARPA Lombardia, nella quale sono state proposte alcune osservazioni relativamente alla procedura di esclusione VAS;
- ❷ in data 15.01.2016 prot. n. 0000276 è pervenuta la comunicazione di TERNA Rete Italia, con la quale esprime parere favorevole alla procedura di esclusione VAS;
- ❸ in data 19.01.2016 prot. n. 0000352 è pervenuta la comunicazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato Regione per la Lombardia, con la quale esprime parere favorevole alla procedura di esclusione VAS della variante proposta e sottolinea alcune considerazioni generali di tutela utili ad una gestione più consapevole della strumentazione di pianificazione territoriale comunale;
- ❹ in data 20.01.2016 prot. n. 0000384 è pervenuta la comunicazione dell'ASL di Lodi, nella quale esprime nulla osta al procedimento di esclusione Vas per gli aspetti igienico – sanitario di competenza;
- ❺ in data 21.01.2016 prot. n. 0000402 è pervenuta la comunicazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Soprintendenza Archeologia della Lombardia, con la quale si limita a comunicare osservazioni di carattere archeologico, segnalando la presenza di zone sensibili, al fine di svolgere l'attività di tutela delle presenze storiche in accordo con gli obiettivi perseguiti dal PGT;
- ❻ in data 21.01.2016 prot. n. 0000407 è pervenuta la comunicazione della Provincia di Lodi, con la quale esprime nulla osta al procedimento di esclusione dalla VAS per la variante al PGT;

- in data 22.01.2016 prot. n. 000436 è pervenuta la comunicazione di SNAM Rete Gas, con la quale trasmette semplicemente la cartografia delle proprie condotte sul territorio comunale e fornisce alcune indicazioni, nell'eventuale ubicazione di nuovi insediamenti, di quanto riportato nel D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico.

Valutato il complesso delle informazioni che sono emerse dalla documentazione redatta ai fini della verifica di esclusione e le osservazioni pervenute in merito alla proposta di 3° variante del comune di San Rocco al Porto e ritenuto che non si sono rilevanti effetti significativi sull'ambiente prodotti dagli interventi previsti con la variante al PGT in oggetto, si è decretato di escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la 3° variante parziale al PGT del comune di San Rocco al Porto (vedi Decreto di Esclusione del 06.02.2016).

## 1.5 QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

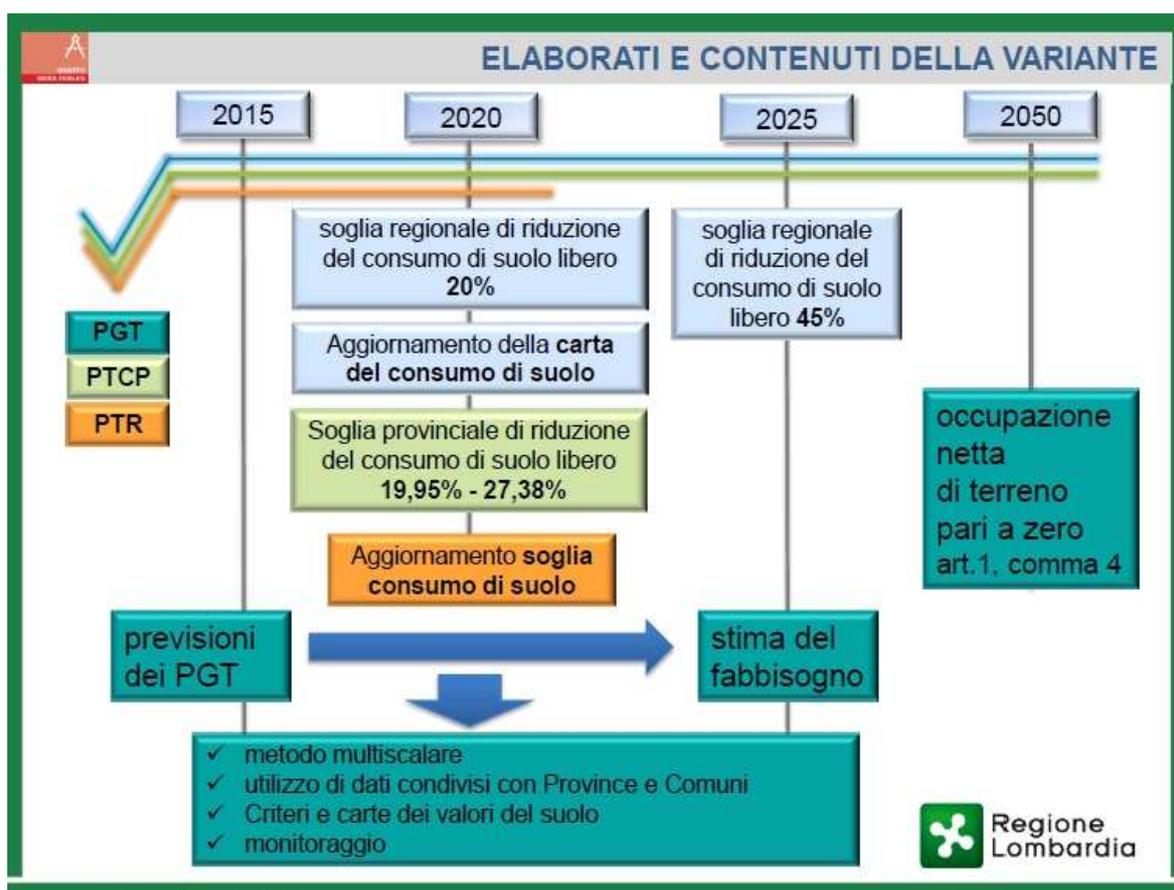
### 1.5.1 INTEGRAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE - PTR

La Giunta regionale ha approvato la **proposta di Piano e di VAS per l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.R. n. 31 del 28 novembre 2014** per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato (d.g.r. n. 4738 del 22 gennaio 2016).

L'Integrazione del PTR costituisce il primo adempimento per l'attuazione della nuova legge con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione multiscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di **consumo di suolo** e **rigenerazione urbana**, con lo scopo di concretizzare sul territorio il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

Tale integrazione si inserisce nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante finalizzata alla revisione complessiva del PTR comprensivo del PPR (Piano Paesaggistico Regionale) e si inquadra in un percorso più ampio in cui Regione Lombardia promuove contestualmente anche la revisione della Legge per il governo del territorio (l.r. n. 12 del 2005).

Il "nuovo" PTR, strutturato per attuare l'obiettivo della legge di contenere il consumo di suolo, pone le basi di una nuova strategia di governo del territorio: fissa precisi obiettivi quantitativi e criteri qualitativi per l'uso del suolo; pone la rigenerazione urbana come azione preminente per il governo del territorio e coinvolge gli enti locali nel processo di co-pianificazione e gestione del Piano.



Estratto Conferenza di VAS PTR, 14 Aprile 2016, Milano

### 1.5.2 ADEGUAMENTO DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE – PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Lodi (attualmente in fase di aggiornamento), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n°30 del 18 luglio 2005, definisce i diversi livelli di salvaguardia del sistema paesistico – ambientale e li articola in corrispondenti regimi di tutela, derivanti rispettivamente da leggi nazionali, da atti di pianificazione regionale e da istituzioni dello stesso PTCP.

Il PTCP ha efficacia di piano paesistico – ambientale ai sensi dell'art. 1bis del D.L. 27/06/85 n°312, fatto salvo quanto disposto dall'art. 5 della L.R. 27/05/85 n°57 relativamente ai piani di coordinamento dei Parchi.

Nel definire la natura del PTCP occorre far riferimento ai commi 25 e 26, prima parte, dell'articolo 3 della LR 1/2000. In particolare il comma 25, nella prima parte, attribuisce al PTCP una funzione di coordinamento per l'individuazione degli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela territoriale, da svolgere:

- sulla base delle proposte dei Comuni e degli altri Enti Locali;
- in coerenza con gli strumenti di pianificazione e programmazione regionale.

Sulla base di tali presupposti il PTCP definisce le conseguenti politiche, misure ed interventi da attuare di competenza provinciale. Anche alla luce del breve quadro normativo precedentemente illustrato risulta, quindi evidente come nel corso degli anni '90 il PTCP abbia assunto, rispetto alle originarie previsioni contenute nella Legge 142/90, valenze e contenuti ulteriori e rilevanti, tali da rendere il Piano stesso lo strumento generale di programmazione provinciale attraverso cui definire gli indirizzi strategici di assetto e sviluppo del territorio relativamente agli aspetti di rilevanza sovracomunale.

**Questo strumento di pianificazione sovracomunale è oggetto di revisione/adequamento in seguito all'entrata in vigore della L.R. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di suolo.**

## 1.6 QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

### 1.6.1 LO STATO DI DIRITTO E DELLE PREVISIONI DEL PGT VIGENTE

Il **PGT 2011** può essere descritto attraverso i seguenti parametri quantitativi:

POPOLAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI
Residenti al 31.12.2009	3.555
Insedibile dal Documento di Piano	267
Insedibile dal Piano delle Regole	105
Insedibile da Piani Attuativi in itinere (ex PRG)	667
<b>TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA DI PGT</b>	<b>4.594</b>

*Tabella della capacità insediativa residenziale teorica di PGT 2011*

SERVIZI LOCALI	SUPERFICIE
Esistenti e in fase di realizzazione (comunali)	279.161 m <sup>2</sup>
Servizi di progetto di quartiere (derivati dal Documento di Piano)	51.254 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SERVIZI LOCALI</b>	<b>330.415 m<sup>2</sup></b>

*Tabella della dotazione di aree per servizi di PGT 2011*

Dal raffronto delle suddette tabelle si può evincere che la dotazione pro-capite di aree per servizi ammonta a (Superficie tot./ab.insediabili tot.) **71.9 m<sup>2</sup>/ab** prevista per il 2011, valore che soddisfa i requisiti minimi stabiliti per legge.

Il **PGT in variante** può essere descritto attraverso i seguenti parametri quantitativi:

POPOLAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI
Residenti al 01.01.2015	3.520
Insedibile dal Documento di Piano	267
Insedibile dal Piano delle Regole	105
Insedibile da Piani Attuativi in itinere (ex PRG)	667
<b>TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA DI PGT</b>	<b>4.559</b>

*Tabella della capacità insediativa residenziale teorica di PGT*

SERVIZI LOCALI	SUPERFICIE
Esistenti e in fase di realizzazione (comunali)	280.614 m <sup>2</sup>
Servizi di progetto di quartiere (derivati dal Documento di Piano)	49.801 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SERVIZI LOCALI</b>	<b>330.415 m<sup>2</sup></b>

Tabella della dotazione di aree per servizi di PGT

La dotazione pro-capite di aree per servizi prevista nella proposta di variante n.3/2014 ammonta a (Superficie tot./ab. insediabili tot.) **72.47 m<sup>2</sup>/ab**, valore che soddisfa i requisiti minimi stabiliti già dal PGT 2011.

Il **PGT2011** di San Rocco al Porto prevedeva una capacità insediativa teorica pari a 4.494 abitanti complessivi (3.555 residenti al 31.12.2009 + 1039 abitanti teorici previsti).

Contrariamente allo scenario prospettato, la popolazione del comune di San Rocco al Porto residente al 01.01.2015 risultava essere 3.520, quindi decrescente di 35 abitanti (pari al -1%).

Questo dato viene confermato dalla tabella seguente:

Rilevante è il confronto dei dati del consumo di suolo del PGT2011 e variante PGT n.3/2014:

	PGT 2011	PGT VAR. n.3/2014
<b>ESTENSIONE TERRITORIO COMUNALE</b>	HA 3.059,00	HA 3.059,00 <b>INVARIATO</b>
<b>ESTENSIONE TERRITORIO URBANIZZATO</b>	HA 186,00	HA 186,00 <b>INVARIATO</b>
<b>ESTENSIONE TERRITORIO NON URBANIZZATO</b>	HA 2.873,00	HA 2.873,00 <b>INVARIATO</b>

Dalla tabella sopra riportata si evince che dall'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico comunale (approvato il 17.09.2011) non vi sono state iniziative immobiliari tali che hanno comportato nuovo consumo di suolo non urbanizzato, oltre a quello già previsto dal Documento di Piano.

La motivazione fondamentale del mancato sviluppo delle previsioni urbanistiche è da imputare alla lunga crisi economica e sociale che ha colpito l'intero Paese.

## 1.6.2 SITUAZIONE POST-ADOZIONE 3<sup>A</sup> VARIANTE 2014

In data 17.05.2016 il Consiglio Comunale di S.Rocco al Porto, con delibera n°14 adottava la terza Variante parziale di PGT.

In data 10.08.2016 la ditta Formec-Biffi Spa, ha presentato una domanda di richiesta di ulteriore modifica del vigente strumento urbanistico comunale, in seguito all'acquisto dell'area produttiva confinante (PdC\_C05) di proprietà della ditta Industria Meccanica Bassi Luigi e C. Spa.

E' intenzione della Formec-Biffi Spa "unificare" il proprio complesso produttivo alimentare, mantenendo un'unica scheda di trasformazione urbanistica, senza in alcun modo variare il complessivo carico insediativo del comparto stesso.

Tale proposta di modifica di PGT (presentata nei tempi utili tra la fase di adozione e di approvazione), non risulta in contrasto né con le previsioni del PGT stesso né con la L.R. n.31/2014 relativa alla riduzione di consumo di suolo.

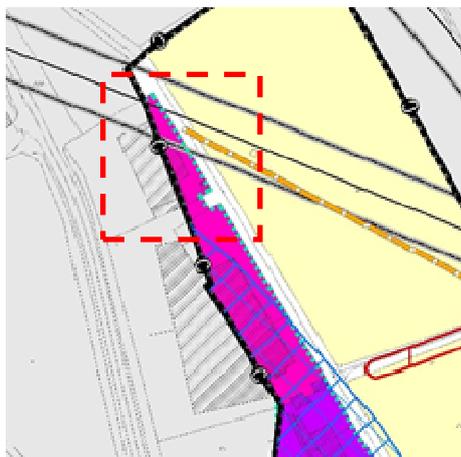
## TITOLO II – LA VARIANTE n. 3/2014

Di seguito si riportano gli stralci cartografici con identificazione delle modifiche apportate, evidenziando la differenza fra lo stato di fatto e la variante in oggetto.

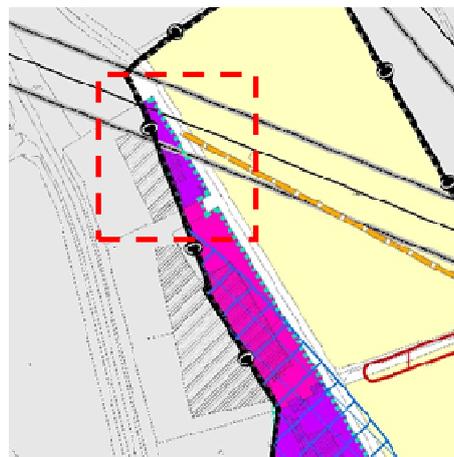
### 2.1 CORREZIONI E/O RETTIFICHE PER ERRORI CARTOGRAFICI

#### MODIFICA n.1

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE



Nel PGT vigente l'area di proprietà della ditta CABLOPRIM era classificata come tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale. Con la variante si è proceduto a correggere la destinazione d'uso in "tessuto urbano consolidato produttivo".

#### MODIFICA n.2

PGT VIGENTE



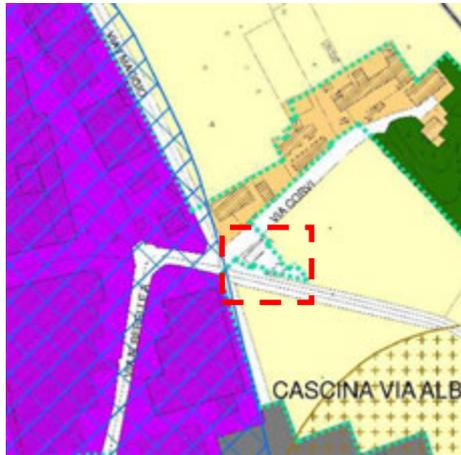
PGT IN VARIANTE



Nel PGT vigente erroneamente non è stata classificata l'area in oggetto (area in bianco). Con la variante si è proceduto a correggere la destinazione d'uso in "tessuto urbano consolidato residenziale".

### MODIFICA n.3

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE



Nel PGT vigente erroneamente l'area in oggetto (area in bianco) non aveva alcuna destinazione urbanistica. Con la variante si è proceduto a correggere la destinazione d'uso in "tessuto urbano consolidato residenziale".

### MODIFICA n.4

PGT VIGENTE



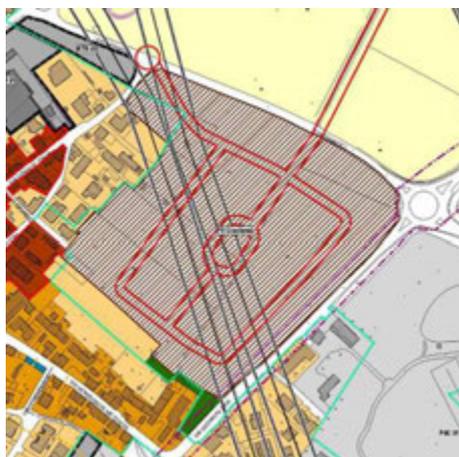
PGT IN VARIANTE



Con la variante si è proceduto a modificare il tracciato del metanodotto.

### MODIFICA n.5

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE



Con la variante si è proceduto a correggere il perimetro del PII Crocioni.

### MODIFICA n.6

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE



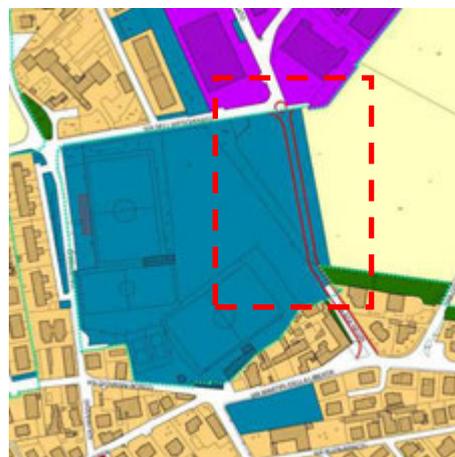
Con la presente variante si è proceduto a modificare la viabilità interna al complesso di C.na Colombarone : nel PGT vigente erroneamente è stata classificata come “viabilità pubblica”. Si è provveduto a classificarla come “viabilità privata”.

### MODIFICA n.7

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE



Con la presente variante si è proceduto a modificare parte dell'area destinata a servizio pubblico (campo sportivo comunale): una parte dell'area è stata classificata come ambito agricolo.

### MODIFICA n.8

#### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: SISTEMA DELLA MOBILITA'

Nella tavola DP20 del PGT vigente "Classi di sensibilità paesistica del territorio comunale", il sistema della viabilità non è stato classificato (nella tavola, infatti, le strade sono "bianche").

E' opportuno specificare a quali categorie appartengono le infrastrutture che attraversano il territorio comunale e di conseguenza assegnare una classe di sensibilità:

- a) SENSIBILITA' BASSA
  - Strade locali
- b) SENSIBILITA' MEDIA
  - Strada statale SS9 (Via Emilia)
  - Strada provinciale SP145 (Via Giovanni XXIII)
  - Autostrada A1
  - Linea ferroviaria

### MODIFICA n.9

#### CORREZIONE DICITURE NELLE LEGENDE DI ALCUNI ELABORATI GRAFICI

Tra gli errori cartografici risultano anche diciture presenti nelle legende di alcuni elaborati contenuti nel Piano delle Regole e precisamente nelle tavole 02a, 02b, 02q1, 02q2, 02q3 e 02q4.

- la dicitura “Edifici extra-agricoli esistenti nei tessuti agricoli (~~art. 6.4~~ art. 6.3 delle NTA del PdR)”
- la dicitura “Nuclei rurali (~~art. 6.2~~ art. 6.1.4 delle NTA del PdR)
- la dicitura “Ambiti dei boschi” (~~art. 6.3.3~~ art. 6.2.3 delle NTA del PdR).

Anche nelle tavole che compongono il Documento di Piano è emerso un errore nella dicitura della legenda e precisamente nella tavola DdP19:

- la dicitura “Ambiti dei boschi” (~~art. 6.3.3~~ art. 6.2.3 delle NTA del PdR).

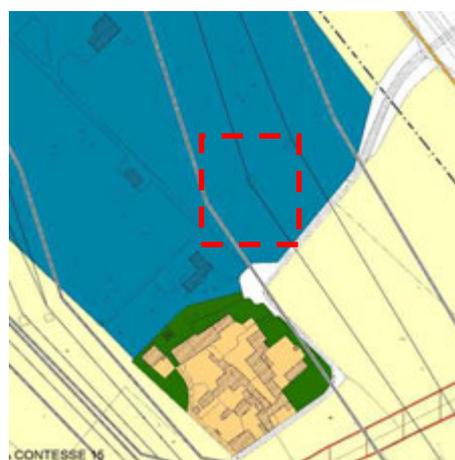
## 2.2 AGGIORNAMENTI E ADEGUAMENTI NORMATIVI

### MODIFICA n.10

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE



Con la presente variante è stato eliminato il sito contaminato in quanto bonificato a seguito della determina della Provincia n.23/2014

### MODIFICA n.11

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE



Con la presente variante si è provveduto, inoltre, ad aggiornare i nuovi scenari di carattere ambientale, urbanistico e paesaggistico avvenuti dopo l'approvazione del presente strumento urbanistico comunale.

La modifica n.11 si riferisce a uno stralcio della tavola DP21, e precisamente al nuovo tracciato della pista ciclopeditonale realizzata dopo il 2011 lungo l'argine del fiume Po che collega il comune di San Rocco al Porto a Piacenza. Come si può notare, è stato individuato graficamente, nell'immagine di destra, il nuovo tracciato, inesistente nelle tavole del PGT vigente.

### MODIFICA n.12

#### **ADEGUAMENTO ALLA DGR N. 2129 DEL 11.07.2014 E N.10/2489 DEL 10.10.2014 (AGGIORNAMENTO DELLE ZONE SISMICHE IN REGIONE LOMBARDIA)**

La Regione Lombardia con la D.G.R. 11 luglio 2014 n. 2129 ha provveduto all'aggiornamento della classificazione **sismica** dei Comuni lombardi. Tale delibera contenente la nuova procedura di classificazione sismica e relativo aggiornamento cartografico, doveva entrare in vigore il 14 ottobre 2014.

Successivamente con la D.G.R. 10.10.2014, la Regione Lombardia concedeva una proroga ai Comuni di circa un anno spostando così il termine al 14 ottobre 2015.

Tale adeguamento normativo è funzionale anche al riordino delle disposizioni regionali relative alla vigilanza delle costruzioni in zona sismica e dispone che i Comuni riclassificati aggiornino la componente sismica degli studi geologici di supporto agli strumenti urbanistici.

Per le Zone 3 ci sarà l'obbligo di utilizzare per la progettazione il calcolo agli stati limite secondo il DM 2008. Per le zone passate da 4 a 3 e perciò per quasi tutta la Lombardia, ci sarà da parte delle amministrazioni la necessità di aggiornare l'elenco degli edifici strategici e sensibili, definiti

---

sempre nel 2003 dal Decreto della Regione Lombardia del 21 novembre 2003 n. 19904.

Per maggiori specifiche e approfondimenti tecnici, si rimanda alla componente geologica (in fase di aggiornamento), che verrà depositata in Comune prima della successiva fase di adozione di Variante di PGT.

---

### MODIFICA n.13

#### **DISPOSIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SUOLO DEGRADATO - LR 31 del 28.11.2014**

La Regione Lombardia approva le norme per **ridurre il consumo di suolo** con la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 vigente dal 2 dicembre 2014 che mira all'obiettivo di occupazione netta di terreno pari a zero al 2050.

Le norme introdotte dalla LR 28 novembre 2014, definiscono obiettivi di riduzione del consumo di suolo sul territorio lombardo e obbligano Regione e Province ad adeguare i rispettivi Piani territoriali ai nuovi obiettivi.

Dopodiché toccherà ai Comuni adeguare i propri Piani di governo del territorio (PGT). Nell'attesa, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, sono consentite ai Comuni solo varianti del PGT che non comportino consumo di suolo. La legge inoltre prevede per i Comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana una priorità nella concessione di finanziamenti regionali.

Nel caso specifico del comune di San Rocco al Porto, le aree di trasformazione proposte dalla presente variante, risultano essere già in parte aree urbanizzate (classificate nel PGT vigente come ambito residenziale "TCR2") ma sulle quali gravava il vincolo del rispetto cimiteriale e quindi aree prive di inedificabilità.

Viene pertanto "rispettato" il concetto di riduzione del consumo di suolo.

---

### MODIFICA n.14

#### **AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ARU 02 (AUCHAN)**

In data 30 Aprile 2015 è pervenuta presso l'Amministrazione C.le di San Rocco al Porto una richiesta di proposte e suggerimenti in merito all'ambito di trasformazione ARU 02.

Le società "Auchan Spa" e "Gallerie commerciali Italia Spa", in relazione all'insediamento commerciale di grande struttura di vendita "Auchan", per l'appunto, sito nel comune in Via Emilia, esprimono l'interesse e l'esigenza di definire uno strumento di pianificazione attuativa al fine di realizzare *"interventi di riqualificazione, riorganizzazione e di ampliamento del*

---

---

*preesistente insediamento commerciale, onde pervenire al relativo ammodernamento strutturale e funzionale, implementando e razionalizzando il livello della propria offerta distributiva".* Pertanto, è stata chiesta la possibilità, nell'ambito della terza variante puntuale, di rivedere la scheda ARU 02 al fine di poter "realizzare le nuove capacità edificatorie assegnate dal vigente PGT senza vincoli localizzativi".

In merito a questa richiesta sarà aggiornata e modificata la scheda in oggetto.

---

### MODIFICA n.15

#### **AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDA E DELLA DISCIPLINA DEL NUCLEO RURALE C.NA SAN BENEDETTO**

Su richiesta dell'ufficio tecnico sarà aggiornata la scheda e la disciplina del nucleo rurale C.na San Benedetto. Tali schede rientrano nei fascicoli "Schede dei nuclei rurali" e "Disciplina dei nuclei rurali", facenti parte del PGT vigente all'interno del Piano delle Regole: riassumono e specificano nel dettaglio la tipologia, la morfologia e le modalità di attuazione dei nuclei rurali di rilevante carattere storico.

La C.na San Benedetto (scheda n.4 in entrambi i fascicoli) sarà rivista per una parziale correzione delle destinazioni d'uso, in particolare per gli edifici destinati all'agriturismo attualmente in essere.

---

## 2.3 PROPOSTE DI VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO E AL PIANO DELLE REGOLE

La tipologia di elementi che seguono, rientranti nella Variante al piano delle regole e al documento di piano del Comune di San Rocco al Porto, riguardano alcune previsioni che vengono inserite con la presente variante allo strumento urbanistico vigente.

### MODIFICA n.16a - 16b e 16c

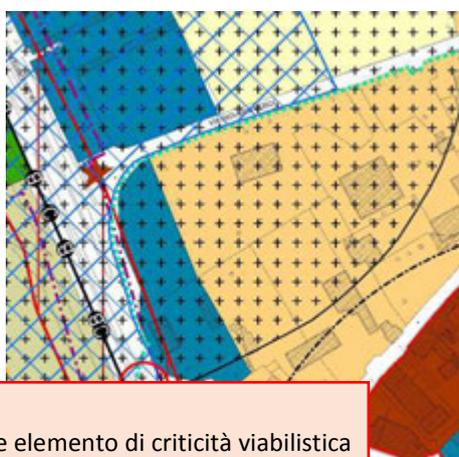
PGT VIGENTE



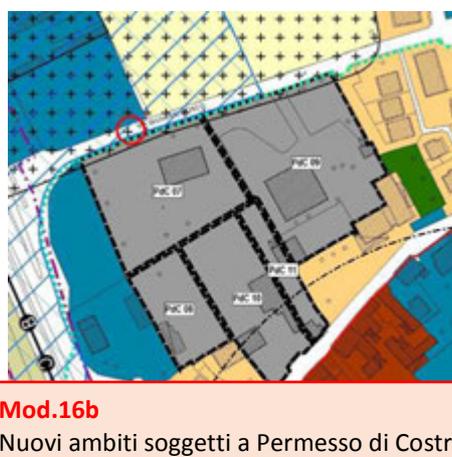
PGT IN VARIANTE



**Mod. 16a**  
Riduzione fascia di rispetto cimiteriale



**Mod. 16c**  
Eliminazione elemento di criticità viabilistica



**Mod.16b**  
Nuovi ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

La modifica riguarda l'accoglimento della proposta progettuale sancita dopo la sottoscrizione di un accordo urbanistico preliminare tra il Comune di San Rocco ed alcuni soggetti privati, prospicienti la Via G. Bosco in direzione Cimitero Maggiore.

Lo scopo di tale accordo è la promozione di una serie d'interventi di riqualificazione urbana (senza aumentare il carico insediativo esistente) con la creazione di una nuova serie di opere pubbliche caratterizzate dal tracciato di una pista ciclopedonale (tratto Via Martiri della Libertà – Via G. Bosco).

Con delibera n° 3 del 30.03.2015 il Consiglio Comunale ha adottato la modifica di parte

dell'attuale fascia di rispetto cimiteriale del Cimitero Maggiore, lato Sud portando gli attuali 200 mt ai 63 mt previsti (modifica 16a). Tale modifica quindi permetterà di riorganizzare l'aspetto tipologico e morfologico di alcuni lotti e dei fabbricati esistenti che attualmente hanno una destinazione urbanistica identificata come "TCR 2 "zona a bassa densità residenziale" ma gravato dal vincolo di fascia di rispetto cimiteriale.

In conclusione tale modifica comporterà la creazione di cinque nuovi permessi di costruire convenzionati localizzati in aree in parte già urbanizzate (modifica 16b.)

I punti di forza di questa nuova iniziativa possono essere così sottoelencati:

- riorganizzazione di un'area attualmente dismessa e degradata (vedi LR 31/2014);
- demolizione di un importante edificio ormai vetusto con rimozione di amianto di copertura;
- riqualificazione dell'area antistante il cimitero del capoluogo con realizzazione di una nuova rotatoria, eliminando una forte criticità viabilistica, già riscontrata in sede di formazione del PGT (modifica 16c);
- riduzione drastica del consumo di suolo e sostenimento di un' edilizia sostenibile (vedi LR 31/2014);
- maggior introiti comunali generati da oneri perequativi.

### MODIFICA n.17

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE



#### MODIFICA DEL PERIMETRO DEL PDC C01 E ATP 02

La seguente proposta riguarda la modifica al perimetro dell'ambito PdC C01 (ditta FORMEC – BIFFI) e conseguentemente dell'ambito produttivo ATP 02. In data 11.04.2014 la ditta Formec ha acquistato dalla Industria Meccanica di Bassi Luigi un'area censita al mapp. 106 fg. 28 di 180 mq e una striscia di terreno di circa 900 mq (parte del mapp. 170 fg. 28) che corre lungo il lato

nord/ovest del mapp. 170. Tale striscia, localizzata a sud del PdC C01, a confine con l'ATP 02 con una larghezza di 5,00 è area inedificabile destinata alla viabilità interna.

L'ambito PdC C01 viene quindi incrementato di circa 1.080,00 mq.



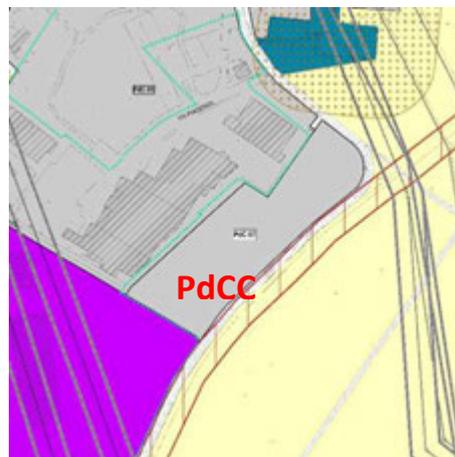
Estratto mappa catastale (evidenziato in rosso l'area acquistata dalla Formec-Biffi)

### MODIFICA n.18

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE

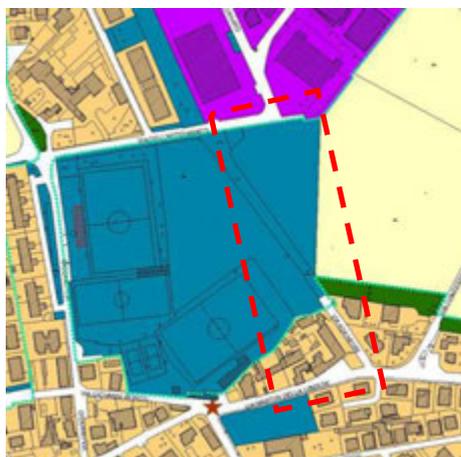


### CLASSIFICAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 02 IN PdCC

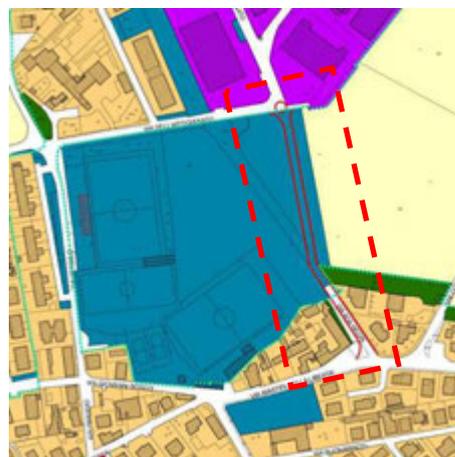
La seguente proposta riguarda la modifica dell'ambito ATP 02, e precisamente, come da richiesta presentata presso l'ufficio tecnico del comune di San Rocco al Porto in data 04.04.2014 prot. n. 2107, si chiede che l'area classificata nel PGT come ambito ATP 02 venga recepita in suddetta variante come Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

### MODIFICA n.19

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE

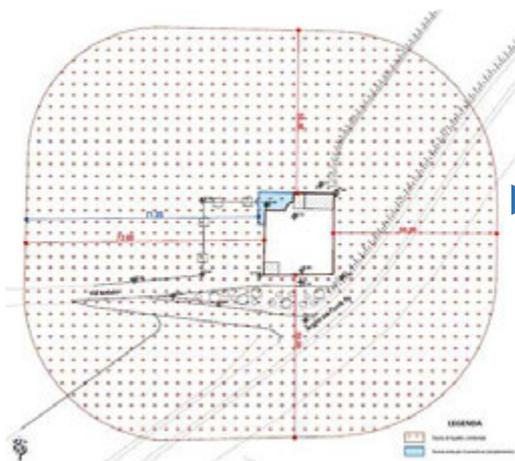


#### PROLUNGAMENTO RETE STRADALE (VIA ADA NEGRI)

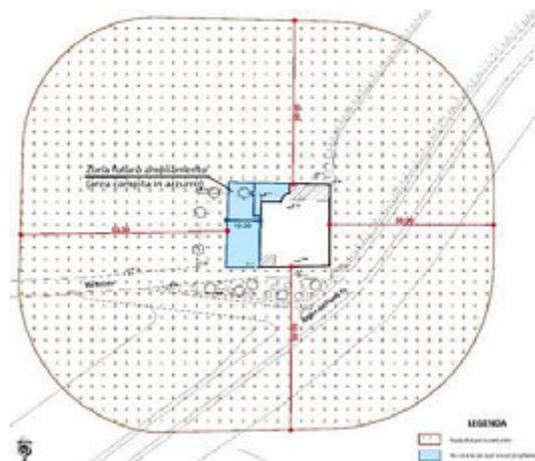
In quest'occasione si è inoltre provveduto a correggere la destinazione d'uso dell'area che fronteggia Via A. Negri. Erroneamente nel PGT vigente tale area è classificata come "area residenziale TCR2"; è stato ritenuto opportuno, per la sua effettiva destinazione, rivedere l'ambito e classificarlo parte come "ambito a verde privato" e parte come sede stradale.

### MODIFICA n.20

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE



#### MODIFICA DELLA FASCIA DI RISPETTO DEL CIMITERO DI MEZZANA CASATI

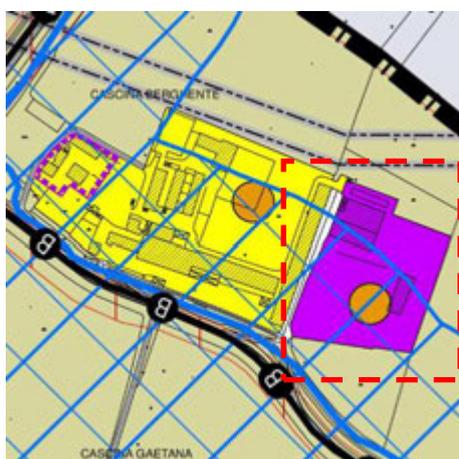
In seguito al nuovo Piano Regolatore Cimiteriale, approvato con delibera di CC. n. 8 del 18.02.2014,

si ritiene opportuno sottolineare la necessità dell'Amministrazione Comunale di provvedere ad ampliare parte del fabbricato esistente al fine di realizzare una nuova area per inumazione (superficie ampliamento 70 mq circa).

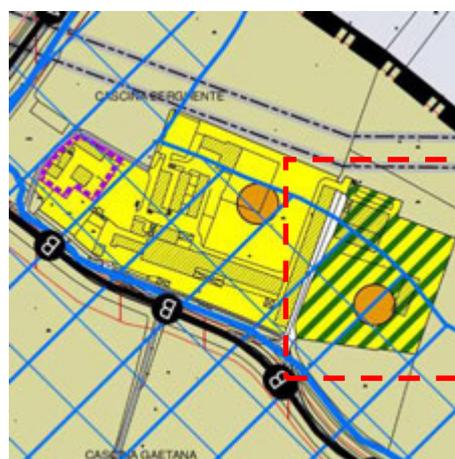
Il nuovo ampliamento comporterebbe una variazione alla fascia di rispetto cimiteriale sul lato ovest. Con la presente variante, è infatti intenzione dell'Amministrazione Comunale ridurre il lato ovest da 73,00 ml a 63,00 ml il limite di rispetto cimiteriale della Fraz. di Mezzana Casati.

### MODIFICA n.21

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE



#### NUOVO AZZONAMENTO ART. 6.4 DEL PDR "AMBITO SPECIALE IN AREA AGRICOLA (AREA BIOGECO – C.NA BERGHENTE)"

E' stato introdotto un articolo "ex novo" per normare un ambito specifico in area agricola.

##### Art 6.4 AMBITO SPECIALE IN AREA AGRICOLA (Area BIOGECO – C.na Berghente) - Piano delle Regole

1. Ai sensi dell'articolo 10 c.4.3 della LR n°12/2005 e smi, il Piano delle Regole individua questa zona speciale in area agricola, destinata alla costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, come biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di produzione e biogas.
2. Sono aree destinate a procedimento unico di autorizzazione ex art.12 del D.lgs n°387/2003 che relativamente alle procedure semplificate di cui al D.Lgs n°28/2011 (procedura abilitativa semplificata).
3. E' comunque ammessa l'attività agricola e boschiva di cui agli art. 12.1 e 12.2 della 12/2005 e smi.

##### ➤ Parametri urbanistici ed edilizi:

- provvedere alla piantumazione di vegetazione con finalità di mascheramento visivo e abbattimento di emissioni in atmosfera connesse alla fase di esercizio degli impianti;

- piantumazioni a margine delle piste di accesso o delle linee elettriche con finalità di mascheramento visivo;
  - modellanti morfologici con finalità di mascheramento visivo (rilevati, avvallamenti).
- **Prescrizioni:**
- piani di ripristino: al termine della vita utile dell'impianto si deve procedere alla dismissione dello stesso e al ripristino del sito in condizioni analoghe allo stato originario (ambito agricolo di pianura di colto), anche qualora l'impianto risulti inoperativo, ad eccezione di specifiche situazioni determinate da interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria nel rispetto di quanto stabilito nel ex art.12.4 D.lgs n°387/2003 e smi.
  - Nel caso di impianti con potenza di picco superiore a 1MW, dovrà essere espletata la procedura di verifica assoggettabilità alla V.I.A. (Valutazione Impatto Ambientale) ai sensi L.R. n°5/2010 allegato B lett. C. e smi.

### MODIFICA n.22

PGT VIGENTE



PGT IN VARIANTE



#### SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AREA POLENGHI LAS" PDC C06 (EX ATP 01)

Su indicazione dell'ufficio tecnico è stata modificata la scheda dell'ambito di trasformazione della POLENGHI LAS (ATP01).

L'area in oggetto è un piano di lottizzazione produttivo in fase di attuazione a seguito del progetto urbanistico dell'ambito sopraindicato. In data 02.08.2012 repert. 1995 e successive integrazioni (anno 2014) il comune di San Rocco al Porto e la proprietà Polenghi Las hanno stipulato una convenzione urbanistica, dove il proponente versava interamente la quota dell'importo delle monetizzazioni e dava seguito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (in particolare la realizzazione di una strada d'accesso).

Visto che la proprietà Polenghi Las ha di fatto assolto tutti gli obblighi prescritti nella ormai ex

scheda ATP1, senza aver dato corso ad alcuna edificazione nella zona destinata all'espansione, si è deciso di declassare tale area in ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (PdC C06). Rimangono le previsioni e le prescrizioni della convenzione dell'ex comparto ATP 01 del 02 Agosto 2012 rep. N.1995 e successive integrazioni (29 Aprile 2014 rep. N. 2051).

## 2.4 MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO, DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI

### 2.4.1 DOCUMENTO DI PIANO (modifiche artt. 2.2, 6.4, 8.1, 8.2, 8.3)

<p>PGT VIGENTE</p> <p>Art.2.2 PARAMETRI EDILIZI</p>	<p>..... Omissis.....</p> <p><b><u>14. Volume esistente (mc)</u></b></p> <p>Questo parametro esprime la somma dei prodotti della superficie utile lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i locali sottotetto o con un solaio inclinato il volume va computato con metodo geometrico.</p>
<p>VARIANTE PGT</p> <p>Art.2.2 PARAMETRI EDILIZI</p>	<p>..... Omissis.....</p> <p><b><u>14. Volume esistente (mc)</u></b></p> <p>Questo parametro esprime la somma dei prodotti della superficie utile lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i locali sottotetto o con un solaio inclinato il volume va computato con metodo geometrico.</p> <p><b><u>15. Superficie drenante (Sd)</u></b></p> <p>E' costituita dalla superficie di terreno libera avente caratteristiche di permeabilità naturale, non costruita nel sottosuolo. Caratteristica fondamentale per la tutela del suolo e sottosuolo e conseguentemente della falda acquifera, è che le superfici drenanti non siano adibite a posto macchina o qualsiasi tipo di deposito.</p> <p>La percentuale richiesta dalla norma per nuovi interventi o ampliamenti di fabbricati esistenti è pari al 20% della Sf per zone residenziali e 15 % della Sf per zone produttive, commerciali e terziarie.</p> <p>Per pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.</p> <p>Nei centri storici il rispetto del limite può essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e di conforme parere della autorità competente.</p> <p>Nel caso di soddisfacimento della "Sd" con giardini pensili è obbligatorio allegare alla pratica edilizia lo schema dettagliato delle condotte drenanti e all'asseverazione di fine lavori le fotografie delle condotte stesse e dei relativi pozzi perdenti.</p>
<p>PGT VIGENTE</p> <p>Art.6.4 INQUINAMENTO</p>	<p>Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.</p> <p>In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni del D.Lgs n°152/2006 e dei regolamenti regionali n 2,3 e 4 del 24.03.2006, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi</p>

	<p>dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (RD 27.07.1937 n°1265).</p> <p>Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, fatta eccezione ovviamente per le zone per servizi tecnologici dove i medesimi trovano specifica collocazione. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4/02/1977 con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto di almeno 100 mt.</p> <p>Ai fini dell'installazione degli impianti per la radiotelevisione e le comunicazioni nel territorio comunale si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare la legge regionale 11.05.2001 n°11 e le successive disposizioni attuative il locale Regolamento comunale "per l'installazione di impianti fissi e radiofrequenze" vedi C.C. n°57/2000.</p>
<p>VARIANTE PGT</p> <p>Art.6.4 INQUINAMENTO E AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE (A.U.A.)</p>	<p>Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.</p> <p><del>In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni del D.Lgs n°152/2006 e dei regolamenti regionali n 2,3 e 4 del 24.03.2006, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (RD 27.07.1937 n°1265).</del></p> <p>Dal 13 giugno 2013 è entrato in vigore il Regolamento recante la disciplina dell'Autorizzazione Unica Ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad Autorizzazione Integrata Ambientale, a norma dell'art.23 del D.L. n°5 del 9 febbraio 2012 n°5, convertito, con modificazioni, dalla L. n°35 del 04 aprile 2012 n°35.</p> <p>Il Regolamento è stato approvato con il DPR n°59 del 13.03.2013 n°124.</p> <p>L'Autorizzazione Unica Ambientale, ai sensi dell'art.2 del DPR n°59 del 2013 verrà rilasciata dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di Codogno e sostituirà gli atti di comunicazione, notifica ed autorizzazione in materia ambientale per i sotto indicati titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Autorizzazione agli scarichi di cui al Capo II del Titolo IV, sez, II della parte III, del D.lgs n°152/06;</li><li>b) Comunicazione preventiva di cui all'art.112 del D.lgs 152/06, per l'utilizzazione agronomica degli affluenti di allevamento, delle acque di vegetazione dei frantoi oleari e delle acque reflue provenienti delle aziende ivi previste;</li><li>c) Autorizzazione alle emissioni in materia per gli stabilimenti di cui all'art.269 del D.lgs 152/06;</li><li>d) Autorizzazione generale di cui all'art.272 del D.lgs 152/06;</li><li>e) Comunicazione o nulla osta di cui all'art.8 c.4 e 6 della L. n°447/95;</li><li>f) Autorizzazione all'utilizzo dei fanghi derivanti dal processo di depurazione in agricoltura di cui all'art. 9 del D.lgs n°99/92.</li><li>g) Comunicazioni in materia di rifiuti di cui agli artt. 215 e 216 del D.Lgs 152/06.</li></ul> <p>L'Autorizzazione unica ambientale avrà durata di 15 anni a decorrere dalla data di rilascio e potrà essere richiesta alla scadenza del primo titolo abitativo da essa sostituito</p> <p>Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, fatta eccezione ovviamente per le zone per servizi tecnologici dove i medesimi trovano specifica collocazione. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4/02/1977 con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto di almeno 100 mt.</p> <p>Ai fini dell'installazione degli impianti per la radiotelevisione e le comunicazioni nel territorio comunale si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare la legge regionale 11.05.2001 n°11 e le successive disposizioni attuative il locale Regolamento comunale "per l'installazione di impianti fissi e radiofrequenze" vedi C.C. n°57/2000.</p>

<b>PGT VIGENTE</b>  Art.8.1 <b>AMBITI PER LA VIABILITA'</b>	<b>Prestazioni particolari:</b> Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati del PGT e vengono definite dagli art. 16-17-18 del D.Lgs n° 285 del 20.04.1992 e dagli artt. 26-27 e 28 del Decreto Presidente della repubblica 16.12.1992 n°495 e succ. mod.
<b>VARIANTE PGT</b>  Art.8.1 <b>AMBITI PER LA VIABILITA'</b>	<b>Prestazioni particolari:</b> Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati del PGT e vengono definite dagli art. 16-17-18 del D.Lgs n° 285 del 20.04.1992 e dagli artt. 26-27 e 28 del Decreto Presidente della repubblica 16.12.1992 n°495 e succ. mod. <b>Nello specifico si rimanda alle NTA del Piano delle Regole all'art. 4.7 "Limite di rispetto della viabilità".</b>

<b>PGT VIGENTE</b>  Art.8.2 <b>AMBITI AUTOSTRADALI</b>	<b>Prestazioni particolari:</b> Nel caso in cui debbano essere previste nuove SIp, si dovrà ricorrere ad un permesso di costruire convenzionato
<b>VARIANTE PGT</b>  Art.8.2 <b>AMBITI AUTOSTRADALI</b>	<b>Prestazioni particolari:</b> Nel caso in cui debbano essere previste nuove SIp, si dovrà ricorrere ad un permesso di costruire convenzionato. <b>Si rimanda alle NTA del Piano delle Regole all'art. 4.7 "Limite di rispetto della viabilità" le specifiche in merito alle fasce di rispetto stradali.</b>

<b>PGT VIGENTE</b>  Art.8.3 <b>AMBITI FERROVIARI</b>	<b>Prestazioni particolari:</b> Nel caso in cui debbano essere previste nuove SIp, si dovrà ricorrere ad un permesso di costruire convenzionato. Le distanze di rispetto dal tracciato ferroviario, indicate negli elaborati progettuali del PGT, sono definite in riferimento all'art. 49 del D.P.R. del 11.07.1980 n°753. In tale aree, salvo deroghe concesse dall'amministrazione competente, non sono ammessi interventi edilizi, ad esclusione della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo.
<b>VARIANTE PGT</b>  Art.8.3 <b>AMBITI FERROVIARI</b>	<b>Prestazioni particolari:</b> Nel caso in cui debbano essere previste nuove SIp, si dovrà ricorrere ad un permesso di costruire convenzionato. Le distanze di rispetto dal tracciato ferroviario, indicate negli elaborati progettuali del PGT, sono definite in riferimento all'art. 49 del D.P.R. del 11.07.1980 n°753. In tale aree, salvo deroghe concesse dall'amministrazione competente, non sono ammessi interventi edilizi, ad esclusione della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo. <b>Si rimanda alle NTA del Piano delle Regole all'art. 4.7 "Limite di rispetto della viabilità" le specifiche in merito alle fasce di rispetto ferroviario.</b>

## 2.4.2 PIANO DELLE REGOLE (modifiche artt. 3.2, 3.5, 4.4, 5.2, 5.4, 5.5)

<b>PGT VIGENTE</b>  Art.3.2 <b>PARAMETRI EDILIZI</b>	.....Omissis..... <b><u>14. Volume esistente (mc)</u></b> Questo parametro esprime la somma dei prodotti della superficie utile lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i locali sottotetto o con un solaio inclinato il volume va computato con metodo geometrico.
<b>VARIANTE PGT</b>  Art.3.2 <b>PARAMETRI EDILIZI</b>	.....Omissis..... <b><u>14. Volume esistente (mc)</u></b> Questo parametro esprime la somma dei prodotti della superficie utile lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i locali sottotetto o con un solaio inclinato il volume va computato con metodo geometrico.  <b><u>15. Superficie drenante (Sd)</u></b> E' costituita dalla superficie di terreno libera avente caratteristiche di permeabilità naturale, non costruita nel sottosuolo. Caratteristica fondamentale per la tutela del suolo e sottosuolo e conseguentemente della falda acquifera, è che le superfici drenanti non siano adibite a posto macchina o qualsiasi tipo di deposito. La percentuale richiesta dalla norma per nuovi interventi o ampliamenti di fabbricati esistenti è pari al 20% della Sf per zone residenziali e 15 % della Sf per zone produttive, commerciali e terziarie. Per pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Nei centri storici il rispetto del limite può essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e di conforme parere della autorità competente. Nel caso di soddisfacimento della "Sd" con giardini pensili è obbligatorio allegare alla pratica edilizia lo schema dettagliato delle condotte drenanti e all'asseverazione di fine lavori le fotografie delle condotte stesse e dei relativi pozzi perdenti.

<b>PGT VIGENTE</b>  Art.3.5 <b>DISTANZE E ALTEZZA</b>	<b><u>DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DALLE STRADE (Ds) E FERROVIA</u></b> La distanza dalle strade da osservare della nuova edificazione, nella ricostruzione e/o ampliamento di fabbricati, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, vanno osservate le seguenti distanze: <ul style="list-style-type: none"><li>- mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore al mt. 7,00;</li><li>- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra al mt. 7,00 e 15,00;</li><li>- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore al mt. 15,00.</li></ul> E' ammessa una distanza inferiore a quella minima prescritta, qualora sia in atto un allineamento tra fabbricati esistenti, nel qual caso la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento previa parere vincolante dei competenti uffici comunali. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente. Lungo l'asse stradale Via Roma, largo Battisti, Via Mezzadri si persegue il
--	---

	<p>mantenimento e/o ripristino delle cortine edilizie; le nuove costruzioni e le ricostruzioni debbono rispettare la posizione e lo sviluppo della facciata fissata caso per caso dall'Amministrazione comunale.</p> <p>Lungo le strade non di competenza comunale e ferrovia, la verifica delle distanze, deve essere preventivamente concordata con l'Ente gestore con la modalità di cui agli art. 8.1, 8.2, 8.3 del DdP.</p>
<p>VARIANTE PGT</p> <p>Art.3.5 DISTANZE E ALTEZZE</p>	<p><b><u>DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DALLE STRADE (Ds) E FERROVIA</u></b></p> <p>La distanza dalle strade da osservare della nuova edificazione, nella ricostruzione e/o ampliamento di fabbricati, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, vanno osservate le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore al mt. 7,00;</li><li>- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra al mt. 7,00 e 15,00;</li><li>- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore al mt. 15,00.</li></ul> <p>E' ammessa una distanza inferiore a quella minima prescritta, qualora sia in atto un allineamento tra fabbricati esistenti, nel qual caso la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento previa parere vincolante dei competenti uffici comunali.</p> <p>Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.</p> <p>Lungo l'asse stradale Via Roma, largo Battisti, Via Mezzadri si persegue il mantenimento e/o ripristino delle cortine edilizie; le nuove costruzioni e le ricostruzioni debbono rispettare la posizione e lo sviluppo della facciata fissata caso per caso dall'Amministrazione comunale.</p> <p>Lungo le strade non di competenza comunale <del>e ferrovia</del>, la verifica delle distanze, deve essere preventivamente concordata con l'Ente gestore con la modalità di cui agli art. 8.1, 8.2, 8.3 del DdP.</p>

<p>PGT VIGENTE</p> <p>Art.4.4 LIMITE DI RISPETTO DEL DEPURATORE</p>	<p>"...Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto del depuratore possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi ad uso esclusivo del cimitero e cabine di trasformazione".</p>
<p>VARIANTE PGT</p> <p>Art.4.4 LIMITE DI RISPETTO DEL DEPURATORE</p>	<p>"...Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto del depuratore possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi <del>ad uso esclusivo del cimitero</del> e cabine di trasformazione".</p>

<p>PGT VIGENTE</p> <p>Art.5.2 TESSUTO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE</p>	<p>"..Nell'ambito del tessuto urbano consolidato il PdR individua i nuclei di antica formazione e li sottopone a specifica regolamentazione in ragione degli obiettivi di tutela contenuti nel DdP e secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 – art. 10 c. 2 e 3. Sono compresi nella perimetrazione sia gli spazi privati (edificati e non) che quelli pubblici destinati ad attrezzature pubbliche, strade, piazze. I nuclei di antica formazione, così definiti sono considerati "Zone di recupero" ai sensi della L. n°457 del 5/8/1978 e in "Zona Omogenea A" sulla base del D.M. 1444/68.</p> <p>➤ <u>Destinazioni d'uso non ammissibili:</u></p> <p>Ai sensi della LR 12/2005 art. 10 c. 3f, all'interno dei nuclei di antica formazione come sopra perimetrati, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p>
--	--

	<p>Ag - Agricole; I - Artigianale – industriale; T2 - Commercio all'ingrosso; AT - Attrezzature e impianti tecnologici; AC3 - Attrezzature cimiteriali;</p> <p>➤ <u>Parametri urbanistici ed edilizi:</u> Uf = Uf esistente H = H esistente Per le operazioni di risanamento ed altri interventi conservativi ammessi secondo le successive modalità d'intervento, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico. Nel caso di interventi sostitutivi, se ammessi, si applicherà l'indice fondiario esistente con un massimo di Uf 0,65 mq/mq. Comunque è consentito un ampliamento "una tantum" di mq. 35 di SIp per unità edilizia, finalizzato ad un adeguamento igienico sanitario.</p> <p>➤ <u>Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche:</u> A specificazione ed integrazione delle modalità d'intervento, valgono le seguenti disposizioni:</p> <p><b>a.1) Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria</b> Il criterio della manutenzione straordinaria si applica a quegli edifici coerenti e/o in contrasto con le caratteristiche morfologico-strutturale della zona, che a seguito di sostanziali recenti interventi di rinnovamento tipologico, strutturale e distributivo, non necessitano di imminenti opere di trasformazione edilizia tali da condurli ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente. La finalità dell'intervento è il mantenimento e la conservazione della attuali condizioni generali dell'edificio, da conseguire attraverso opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo della singole unità immobiliari. E' obbligatorio: 1) Conservare eventuali elementi decorativi di pregio; 2) Conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole finitura. 3) Conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.) 4) Eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.</p> <p>E' consentito: 5) Sostituire le finiture esterne, con l'accortezza di conservare gli elementi decorativi di pregio; 6) Rinnovare e sostituire parti strutture, anche portanti, tra cui coibentare e sostituire integralmente il manto di copertura; 7) Installare ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterare i volumi e le superfici esistenti; 8) Modificare l'assetto distributivo di singole attività immobiliari, anche con opere che comportino aggregazione o suddivisione di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni; 9) Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico – sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un</p>
--	--

	<p>ordinato disegno della facciata. Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata aeroilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale d'igiene.</p>
<p>VARIANTE PGT  Art.5.2 TESSUTO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE</p>	<p>“..Nell’ambito del tessuto urbano consolidato il PdR individua i nuclei di antica formazione e li sottopone a specifica regolamentazione in ragione degli obiettivi di tutela contenuti nel DdP e secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 – art. 10 c. 2 e 3. Sono compresi nella perimetrazione sia gli spazi privati (edificati e non) che quelli pubblici destinati ad attrezzature pubbliche, strade, piazze. I nuclei di antica formazione, così definiti sono considerati “Zone di recupero” ai sensi della L. n°457 del 5/8/1978 e in “Zona Omogenea A” sulla base del D.M. 1444/68.</p> <p>In questo ambito in recepimento del nuovo art.23 bis DPR n°380/2001 e smi, introdotto dall’art.30 c.1, lettera f) L. n°98/2013, NON è applicabile la S.C.I.A. per interventi di demolizione e ricostruzione o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.</p> <p>➤ <u>Destinazioni d’uso non ammissibili:</u> Ai sensi della LR 12/2005 art. 10 c. 3f, all’interno dei nuclei di antica formazione come sopra perimetrati, non sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: Ag - Agricole; I - Artigianale – industriale; T2 - Commercio all’ingrosso; AT - Attrezzature e impianti tecnologici; AC3 - Attrezzature cimiteriali;</p> <p>➤ <u>Parametri urbanistici ed edilizi:</u> Uf = Uf esistente H = H esistente Per le operazioni di risanamento ed altri interventi conservativi ammessi secondo le successive modalità d’intervento, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico. Nel caso di interventi sostitutivi, se ammessi, si applicherà l’indice fondiario esistente con un massimo di Uf 0,65 mq/mq. Comunque è consentito un ampliamento “una tantum” di mq. 35 di SIp per unità edilizia, finalizzato ad un adeguamento igienico sanitario e funzionale.</p> <p>➤ <u>Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche:</u> A specificazione ed integrazione delle modalità d’intervento, valgono le seguenti disposizioni:</p> <p><b>a.1) Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria</b> Il criterio della manutenzione straordinaria si applica a quegli edifici coerenti e/o in contrasto con le caratteristiche morfologico-strutturale della zona, che a seguito di sostanziali recenti interventi di rinnovamento tipologico, strutturale e distributivo, non necessitano di imminenti opere di trasformazione edilizia tali da condurli ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente. La finalità dell’intervento è il mantenimento e la conservazione della attuali condizioni generali dell’edificio, da conseguire attraverso opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell’assetto distributivo della singole unità immobiliari.</p>

	<p>E' obbligatorio:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Conservare eventuali elementi decorativi di pregio;</li><li>2) Conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole finitura.</li><li>3) Conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.)</li><li>4) Eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.</li></ol> <p>E' consentito:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>5) Sostituire le finiture esterne, con l'accortezza di conservare gli elementi decorativi di pregio;</li><li>6) Rinnovare e sostituire parti strutture, anche portanti, tra cui coibentare e sostituire integralmente il manto di copertura;</li></ol> <p><del>Installare ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterare i volumi e le superfici esistenti</del> realizzare un ampliamento "una tantum" di 15 mq di SIp per ogni singola unità immobiliare per finalità di adeguamento igienico – sanitario e di nuovo assetto distributivo, fatto salvo i diritti di terzi.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>7) Modificare l'assetto distributivo di singole attività immobiliari, anche con opere che comportino aggregazione o suddivisione di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni;</li><li>8) Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico – sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un ordinato disegno della facciata. Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata aeroilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale d'igiene</li></ol>
--	--

<p>PGT VIGENTE</p> <p>Art.5.4 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA'PREVALENTEME NTE RESIDENZIALE (TCR2)</p>	<p>Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente edificazione, posto al margine dei tessuti consolidati più densi, caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari; esso rappresenta inoltre il tessuto di minore consistenza edilizia presente nei nuclei funzionali.</p> <p>In tale tessuto si riscontra la presenza di alcuni lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani.</p> <p>Il tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2 viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.</p> <p><b>➤ Destinazioni d'uso non ammissibili:</b> Negli ambiti prevalentemente residenziale del tessuto urbano di recente formazione, non sono ammesse le seguenti destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Ag - Agricole;</li><li>I - Artigianale – industriale;</li><li>T2 - Commercio all'ingrosso;</li><li>AT - Attrezzature e impianti tecnologici;</li><li>AC3 - Attrezzature cimiteriali;</li></ul> <p><b>➤ Parametri urbanistici ed edilizi:</b> In caso di ristrutturazione edilizia</p>
---	--

	<p>Uf = Uf esistente H = H esistente In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua: Uf = massimo 0,30 mq/mq Rc = 30% H = 8,40 mt – massimo 2 piani fuori terra</p> <p><b>► Modalità di attuazione:</b> Nel tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale, l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.</p> <p><b>► Prescrizioni particolari:</b> Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario, fino ad un massimo di 35 mq di SIp per unità edilizia. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme. Lungo i lati dei lotti che confinano con il tessuto agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza min. di 3 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costruire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo. E' comunque consentito avviare attività di Artigianato di servizio (*) con una SIp max di 150 mq. I corpi accessori (box-auto e legnaie, ecc.) se costruiti a distanza di mt. 3 o a confine di proprietà, dovranno avere altezza massima misurata al colmo della copertura non superiore ai mt. 3. Tale altezza dovrà essere calcolata come media tra le altezze dei corpi accessori presenti nei due lotti limitrofi. Nel caso di interventi a confine tra lotti con differenza di quota superiore a mt. 0,50, occorrerà ottenere assenso scritto del proprietario del lotto posto a quota inferiore.</p> <p><i>(*) Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. L'esercizio di tale attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.</i></p>
<p>VARIANTE PGT</p> <p>Art.5.4 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTE MENTE RESIDENZIALE (TCR2)</p>	<p>Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente edificazione, posto al margine dei tessuti consolidati più densi, caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari; esso rappresenta inoltre il tessuto di minore consistenza edilizia presente nei nuclei funzionali. In tale tessuto si riscontra la presenza di alcuni lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani. Il tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2 viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68. <b>Sono inoltre compatibili:</b> <b>artigianato di servizio (piccole officine, laboratori artigianali) con esclusione delle</b></p>

**lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente, al momento di adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT).**

**► Destinazioni d'uso non ammissibili:**

Negli ambiti prevalentemente residenziale del tessuto urbano di recente formazione, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Ag - Agricole;
- I - Artigianale – industriale;
- T2 - Commercio all'ingrosso;
- AT - Attrezzature e impianti tecnologici;
- AC3 - Attrezzature cimiteriali;

**► Parametri urbanistici ed edilizi:**

In caso di ristrutturazione edilizia

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = massimo 0,30 mq/mq

Rc = 30%

H = 8,40 mt – massimo 2 piani fuori terra

**► Modalità di attuazione:**

Nel tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale, l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

**► Prescrizioni particolari:**

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario e funzionale, fino ad un massimo di 35 mq di Slp per unità edilizia.

Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme.

Lungo i lati dei lotti che confinano con il tessuto agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza min. di 3 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.

E' comunque consentito avviare attività di Artigianato di servizio (\*) con una Slp max di 150 mq.

I corpi accessori (box-auto e legnaie, ecc.) se costruiti a distanza di mt. 3 o a confine di proprietà, dovranno avere altezza massima misurata al colmo della copertura non superiore ai mt. 3.

Tale altezza dovrà essere calcolata come media tra le altezze dei corpi accessori presenti nei due lotti limitrofi. Nel caso di interventi a confine tra lotti con differenza di quota superiore a mt. 0,50, occorrerà ottenere assenso scritto del proprietario del lotto posto a quota inferiore.

(\*) Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. L'esercizio di tale attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

<p><b>PGT VIGENTE</b></p> <p><b>Art.5.5</b> <b>TESSUTO URBANO</b> <b>CONSOLIDATO</b> <b>PREVALENTEMENTE</b> <b>PRODUTTIVO (TCP)</b></p>	<p>Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni produttive artigianali ed industriali, di recente inserimento con ricorrenti tipologie produttive.</p> <p>Esso ricomprende anche alcuni lotti liberi di dimensione contenuta, situati ai margini del tessuto urbano consolidato produttivo ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti artigianali ed industriali esistenti.</p> <p>Il tessuto urbano consolidato con prevalentemente produttivo – TCP- viene classificato come "Zona Omogenea D" sulla base del D.M. 1444/68.</p> <p><u>➤ Destinazioni d'uso non ammissibili:</u></p> <p>Negli ambiti prevalentemente produttivi del tessuto urbano, non sono ammesse le seguenti destinazione d'uso:</p> <p>R - Residenziale Ag - Agricole; T1/3/4 - Terziaria - direzionale; Al - Attrezzature per l'istruzione; P1 - Attrezzature private di interesse;</p> <p><u>➤ Parametri urbanistici ed edilizi:</u></p> <p>In caso di ristrutturazione edilizia Uf = Uf esistente H = H esistente</p> <p>In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua: Uf = massimo 0,60 mq/mq Rc = 50% H = 10 mt – (ad esclusione dei vani tecnici, delle torri di lavorazione e degli impianti). Alberatura = 1 ogni 150 mq di lotto area permeabile.</p> <p><u>➤ Modalità di attuazione:</u></p> <p>Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo, l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.</p> <p><u>➤ Prescrizioni particolari:</u></p> <p>Sono vietate le attività produttive insalubri di I° e II° classe del art. 216 T.U.L.S.S. di cui al D.M. 05.09.1994</p> <p>Per ogni nuovo intervento edilizio, sul perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe.</p> <p>Tenuto conto che gli ambiti in esame risultano connotati dalla presenza di insediamenti produttivi, particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.</p> <p>E' comunque consentita, la vendita dei propri prodotti, purchè localizzati in appositi spazi-aziendali, spacci.</p> <p>E' consentito realizzare un abitazione di servizio indipendente, annessa alla struttura produttiva per una Slp max di mq. 150.</p> <p>Gli stabilimenti produttivi già esistenti che hanno superato i limiti imposti per legge,</p>
---	--

	<p>devono presentare un piano di risanamento, come stabilito dalla seduta della Giunta regionale del 16/11/2001 in cui è stata approvata la delibera n°VII/6906: "Criteri di redazione del piano di risanamento acustico delle imprese da presentarsi ai sensi della legge n°447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" art. 15 c.2 e della L.R. 10 agosto 2001 n°13 "Norme in materia di inquinamento acustico" art. 10 c. 1 e c.2.</p> <p>I nuovi insediamenti produttivi devono invece presentare una previsione di impatto acustico e una valutazione previsionale di clima acustico, come stabilito dalla Giunta Regionale in data 08.03.2002, in attuazione della L. n°447/1995, articoli 4 e 8 e della L.R. n°13/2001, ha emanato, nella seduta dell'08 marzo 2002 con la deliberazione n°VII/8313, il documento "Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico".</p>
<p><b>VARIANTE PGT</b></p> <p><b>Art.5.5</b> <b>TESSUTO URBANO</b> <b>CONSOLIDATO</b> <b>PREVALENTEMENTE</b> <b>PRODUTTIVO (TCP)</b></p>	<p>Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni produttive artigianali ed industriali, di recente inserimento con ricorrenti tipologie produttive.</p> <p>Esso ricomprende anche alcuni lotti liberi di dimensione contenuta, situati ai margini del tessuto urbano consolidato produttivo ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti artigianali ed industriali esistenti.</p> <p>Il tessuto urbano consolidato con prevalentemente produttivo – TCP- viene classificato come "Zona Omogenea D" sulla base del D.M. 1444/68.</p> <p><u>➤ Destinazioni d'uso non ammissibili:</u></p> <p>Negli ambiti prevalentemente produttivi del tessuto urbano, non sono ammesse le seguenti destinazione d'uso:</p> <p>R - Residenziale Ag - Agricole; T1/3/4 - Terziaria - direzionale; Al - Attrezzature per l'istruzione; P1 - Attrezzature private di interesse;</p> <p><u>➤ Parametri urbanistici ed edilizi:</u></p> <p>In caso di ristrutturazione edilizia Uf = Uf esistente H = H esistente</p> <p>In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua: Uf = massimo 0,60 mq/mq Rc = 50% H = 10 mt – (ad esclusione dei vani tecnici, delle torri di lavorazione e degli impianti).</p> <p>Alberatura = 1 ogni 150 mq di lotto area permeabile.</p> <p><u>➤ Modalità di attuazione:</u></p> <p>Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo, l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.</p> <p><u>➤ Prescrizioni particolari:</u></p> <p>Sono vietate le attività produttive insalubri di I° e II° classe del art. 216 T.U.L.S.S. di cui al D.M. 05.09.1994</p> <p>Per ogni nuovo intervento edilizio, sul perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al</p>

fine di salvaguardare le zone limitrofe.

Tenuto conto che gli ambiti in esame risultano connotati dalla presenza di insediamenti produttivi, particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.

~~E' comunque consentita, la vendita dei propri prodotti, purchè localizzati in appositi spazi aziendali, spacci.~~

**E' comunque consentito, all'interno del Tessuto consolidato prevalentemente produttivo (TCP), riservare appositi spazi da adibire a spaccio aziendale (vendita di prodotti, lavorati, trasformati o trattati presso lo stabilimento stesso) per una superficie di vendita (Sv) NON superiore a 150 mq.**

E' consentito realizzare un abitazione di servizio indipendente, annessa alla struttura produttiva per una SIp max di mq. 150.

Gli stabilimenti produttivi già esistenti che hanno superato i limiti imposti per legge, devono presentare un piano di risanamento, come stabilito dalla seduta della Giunta regionale del 16/11/2001 in cui è stata approvata la delibera n°VII/6906: "Criteri di redazione del piano di risanamento acustico delle imprese da presentarsi ai sensi della legge n°447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" art. 15 c.2 e della L.R. 10 agosto 2001 n°13 "Norme in materia di inquinamento acustico" art. 10 c. 1 e c.2.

I nuovi insediamenti produttivi devono invece presentare una previsione di impatto acustico e una valutazione previsionale di clima acustico, come stabilito dalla Giunta Regionale in data 08.03.2002, in attuazione della L. n°447/1995, articoli 4 e 8 e della L.R. n°13/2001, ha emanato, nella seduta dell'08 marzo 2002 con la deliberazione n°VII/8313, il documento "Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico".

**Si richiama inoltre l'art. 6.4 NTA DdP "Inquinamento e Autorizzazione Unica Ambientale (AUA)".**

#### **Art. 5.5.1 PUNTI VENDITA ALL'INTERNO DELLE AREE PRODUTTIVE**

Sono punti di vendita al dettaglio, di norma gestiti direttamente dalle stesse imprese produttive, che integrano la funzione produttiva a quella di vendita dei propri prodotti.

Sono sempre consentiti all'interno delle aree a tessuto urbano prevalentemente produttivo ("TCP") NTA PdR art. 5.5, secondo le seguenti caratteristiche tipologiche:

1. Fino a 150 mq di superficie di vendita, senza alcun reperimento di aree a parcheggio;
2. Fino a 250 mq di superficie di vendita, sempre se viene soddisfatto il reperimento di un'area standard pari al 100% della superficie di vendita (interna o esterna all'area produttiva) di cui almeno la metà da destinare a parcheggio

#### **➤ Prescrizioni**

Le strutture di vendita aziendali debbono garantire la disponibilità d'accesso e di uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività principale crei intralcio con la circolazione.

### 2.4.3 PIANO DEI SERVIZI (modifiche artt. 1.8, 2.6)

#### PGT VIGENTE – Art. 1.8 MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

.....Omissis.....

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO						
AMBITO	St	Ut	Slp	Cessione		
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	20% Slp	Destinazione	m <sup>2</sup>
<b>SAN ROCCO AL PORTO (capoluogo)</b>						
ATP_01	22.000	0.45	9.900		50% a parcheggio	990
					Monetizzazione max	990
					Altro	-
ATP_02	23.715	0.50	11.857		50% a parcheggio	1.185
					Monetizzazione max	1.185
					Altro	117

#### VARIANTE PGT – Art. 1.8 MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

.....Omissis.....

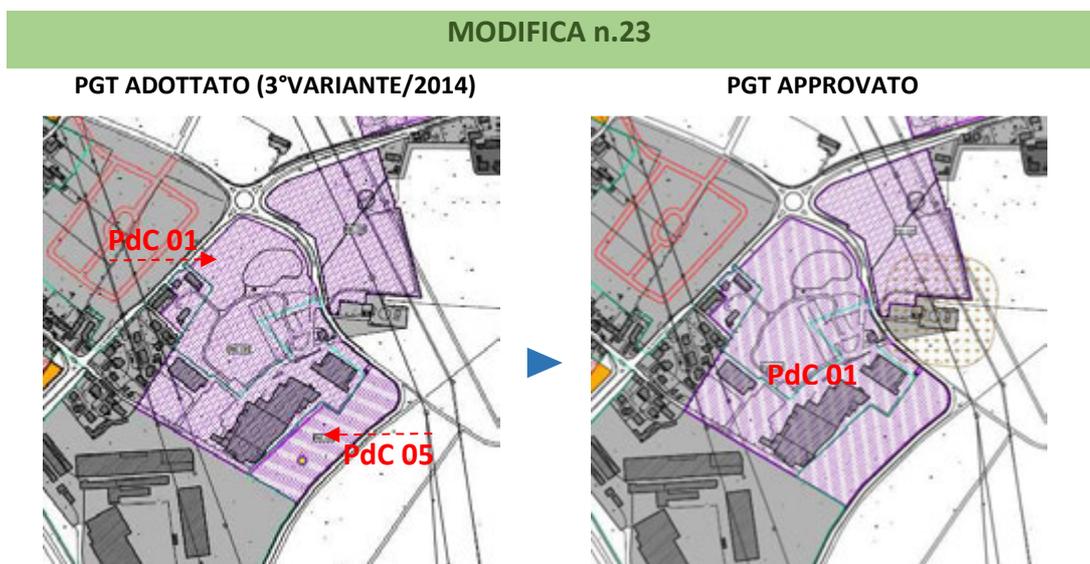
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO						
AMBITO	St	Ut	Slp	Cessione		
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	20% Slp	Destinazione	m <sup>2</sup>
<b>SAN ROCCO AL PORTO (capoluogo)</b>						
ATP_01	22.000	0.45	9.900		50% a parcheggio	990
					Monetizzazione max	990
					Altro	-
ATP_02	23.715	0.50	11.857		50% a parcheggio	1.185
					Monetizzazione max	1.185
					Altro	117

PGT VIGENTE  Art.2.6 ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	Nel sub-ambito AT, destinato alle attrezzature tecnologiche, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti: - AT 1 pozzi; - AT 2 impianti di depurazione; - AT 3 centro di raccolta; - AT 4 servizi tecnici urbani.
--	---

	<p>Il progetto per l'utilizzo delle aree dovrà essere sottoposto alla verifica di valutazione paesistica per valutare il corretto rapporto del progetto medesimo con il contesto ambientale ed edilizio del contorno.</p> <p>➤ <u>Destinazione d'uso non ammesse:</u> R - Residenziale Ag - Agricola I - Produttivo T- Terziario direzionale C- Commerciale AC - Attrezzature di interesse comune AS - Attrezzature per lo sport e il tempo libero AM - Attrezzature per la mobilità P - Attrezzature private di interesse pubblico</p> <p>➤ <u>Indici e parametri ambientali:</u> Albero= 1 ogni 200 di Sf</p>
<p>VARIANTE PGT  Art.2.6 ATTREZZATURE TECNOLOGICHE</p>	<p>Nel sub-ambito AT, destinato alle attrezzature tecnologiche, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti: - AT 1 pozzi; - AT 2 impianti di depurazione; - AT 3 centro di raccolta; - AT 4 servizi tecnici urbani; - <b>AT 5 stazione elettrica TERNA.</b></p> <p>Il progetto per l'utilizzo delle aree dovrà essere sottoposto alla verifica di valutazione paesistica per valutare il corretto rapporto del progetto medesimo con il contesto ambientale ed edilizio del contorno.</p> <p>➤ <u>Destinazione d'uso non ammesse:</u> R - Residenziale Ag - Agricola I - Produttivo T- Terziario direzionale C- Commerciale AC - Attrezzature di interesse comune AS - Attrezzature per lo sport e il tempo libero AM - Attrezzature per la mobilità P - Attrezzature private di interesse pubblico</p> <p>➤ <u>Indici e parametri ambientali:</u> Albero= 1 ogni 200 di Sf</p>

## 2.5 PROPOSTE DI MODIFICHE CARTOGRAFICHE POST-ADOZIONE 3° VARIANTE 2014

Di seguito si riportano gli stralci cartografici con identificazione delle modifiche pervenute e autorizzate dall'Amministrazione Comunale di San Rocco al Porto in seguito alla fase di adozione (delibera C.C. n.14 del 17.05.2016).



### **MODIFICA DEL COMPARTO PDC C01 (Formec-Biffi) E STRALCIO DEL COMPARTO PDC C05 (ex Industria Meccanica Bassi Luigi & C.)**

In data 10.08.2016 la ditta Formec-Biffi Spa, ha presentato una domanda di richiesta di ulteriore modifica del vigente strumento urbanistico comunale, in seguito all'acquisto dell'area produttiva confinante (PdC\_C05) di proprietà della ditta Industria Meccanica Bassi Luigi e C. Spa.

E' intenzione della Formec-Biffi Spa "unificare" il proprio complesso produttivo alimentare, mantenendo un'unica scheda di trasformazione urbanistica, senza in alcun modo variare il complessivo carico insediativo del comparto stesso.

Tale proposta di modifica di PGT (presentata nei tempi utili tra la fase di adozione e di approvazione), non risulta in contrasto nè con le previsioni del PGT stesso nè con la L.R. n.31/2014 relativa alla riduzione di consumo di suolo.

### **MODIFICA n.24 PdC 08 - PdC 09 - PdC 10 (Schede ambiti di trasformazione)**

#### **PRESCRIZIONI ATTUATIVE:**

- .....Omissis.....
- **L'onere perequativo si applica per tutti gli interventi edilizi che comportano un aumento della Slp esistente.**
- Tale onere non viene, invece, applicato per gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- .....Omissis.....

## 2.6 PROPOSTE DI MODIFICHE ALL'APPARATO NORMATIVO POST-ADOZIONE 3° VARIANTE 2014

Di seguito si riportano le proposte di modifica all'apparato normativo pervenute e autorizzate dall'Amministrazione Comunale di San Rocco al Porto in seguito alla fase di adozione (delibera C.C. n.14 del 17.05.2016).

### 2.6.1 DOCUMENTO DI PIANO (modifiche artt. 2.2, 2.5, 6.4)

<p>PGT ADOTTATO</p> <p>Art.2.2 PARAMETRI EDILIZI</p>	<p>..... Omissis.....</p> <p><b><u>15. Superficie drenante (Sd)</u></b></p> <p>E' costituita dalla superficie di terreno libera avente caratteristiche di permeabilità naturale, non costruita nel sottosuolo. Caratteristica fondamentale per la tutela del suolo e sottosuolo e conseguentemente della falda acquifera, è che le superfici drenanti non siano adibite a posto macchina o qualsiasi tipo di deposito.</p> <p>La percentuale richiesta dalla norma per nuovi interventi o ampliamenti di fabbricati esistenti è pari al 20% della Sf per zone residenziali e 15 % della Sf per zone produttive, commerciali e terziarie.</p> <p>Per pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Nei centri storici il rispetto del limite può essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e di conforme parere della autorità competente.</p> <p>Nel caso di soddisfacimento della "Sd" con giardini pensili è obbligatorio allegare alla pratica edilizia lo schema dettagliato delle condotte drenanti e all'asseverazione di fine lavori le fotografie delle condotte stesse e dei relativi pozzi perdenti.</p>
<p>PGT APPROVATO</p> <p>Art.2.2 PARAMETRI EDILIZI</p>	<p>..... Omissis.....</p> <p><b><u>15. Superficie drenante (Sd)</u></b></p> <p>E' costituita dalla superficie di terreno libera avente caratteristiche di permeabilità naturale, non costruita nel sottosuolo. Caratteristica fondamentale per la tutela del suolo e sottosuolo e conseguentemente della falda acquifera, è che le superfici drenanti non siano adibite a posto macchina o qualsiasi tipo di deposito.</p> <p>La percentuale richiesta dalla norma per nuovi interventi, ampliamenti di fabbricati esistenti <b>e per realizzazioni di pavimentazioni presso immobili esistenti è pari al 30%</b> della Sf per zone residenziali e 15 % della Sf per zone produttive, commerciali e terziarie.</p> <p>Per pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Nei centri storici il rispetto del limite può essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e di conforme parere della autorità competente.</p> <p>Nel caso di soddisfacimento della "Sd" con giardini pensili è obbligatorio allegare alla pratica edilizia lo schema dettagliato delle condotte drenanti e all'asseverazione di fine lavori le fotografie delle condotte stesse e dei relativi pozzi perdenti.</p>

PGT ADOTTATO  Art.2.5 DISTANZE E ALTEZZE	<p><b><u>DISTANZE TRA GLI EDIFICI</u></b>                  ..... Omissis.....                  Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni piani volumetriche.                  Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del codice civile in tema di distanze tra le costruzioni.</p>
PGT APPROVATO  Art.2.5 DISTANZE E ALTEZZE	<p><b><u>DISTANZE TRA GLI EDIFICI</u></b>                  ..... Omissis.....                  Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni piani volumetriche.                  Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del codice civile in tema di distanze tra le costruzioni.                  Per le nuove edificazioni e i futuri ampliamenti è prevista la necessità di verificare le distanze minime così come evidenziato nel R.L.I. e nelle Linee Guida integrate in Edilizia Rurale e Zootecnica (Decreto n.5368 del 29.05.2009).</p>

PGT ADOTTATO  Art.6.4 INQUINAMENTO E AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE (A.U.A.)	<p>..... Omissis.....                  Dal 13 giugno 2013 è entrato in vigore il Regolamento recante la disciplina dell’Autorizzazione Unica Ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad Autorizzazione Integrata Ambientale, a norma dell’art.23 del D.L. n°5 del 9 febbraio 2012 n°5, convertito, con modificazioni, dalla L. n°35 del 04 aprile 2012 n°35.                  Il Regolamento è stato approvato con il DPR n°59 del 13.03.2013 n°124.</p>
PGT APPROVATO  Art.6.4 INQUINAMENTO E AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE (A.U.A.)	<p>..... Omissis.....                  Dal 13 giugno 2013 è entrato in vigore il Regolamento recante la disciplina dell’Autorizzazione Unica Ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad Autorizzazione Integrata Ambientale, a norma dell’art.23 del D.L. n°5 del 9 febbraio 2012 n°5, convertito, con modificazioni, dalla L. n°35 del 04 aprile 2012 n°35.                  Il Regolamento è stato approvato con il DPR n°59 del 13.03.2013 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 29.05.2013 n.124 – Suppl.Ordinario n.42.</p>

## 2.6.2 PIANO DELLE REGOLE (modifiche artt. 3.2, 3.5, 5.4)

PGT ADOTTATO  Art.3.2 PARAMETRI EDILIZI	..... Omissis..... <u><b>15. Superficie drenante (Sd)</b></u> E' costituita dalla superficie di terreno libera avente caratteristiche di permeabilità naturale, non costruita nel sottosuolo. Caratteristica fondamentale per la tutela del suolo e sottosuolo e conseguentemente della falda acquifera, è che le superfici drenanti non siano adibite a posto macchina o qualsiasi tipo di deposito. La percentuale richiesta dalla norma per nuovi interventi o ampliamenti di fabbricati esistenti è pari al 20% della Sf per zone residenziali e 15 % della Sf per zone produttive, commerciali e terziarie. Per pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Nei centri storici il rispetto del limite può essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e di conforme parere della autorità competente. Nel caso di soddisfacimento della "Sd" con giardini pensili è obbligatorio allegare alla pratica edilizia lo schema dettagliato delle condotte drenanti e all'asseverazione di fine lavori le fotografie delle condotte stesse e dei relativi pozzi perdenti.
PGT APPROVATO  Art.3.2 PARAMETRI EDILIZI	..... Omissis..... <u><b>15. Superficie drenante (Sd)</b></u> E' costituita dalla superficie di terreno libera avente caratteristiche di permeabilità naturale, non costruita nel sottosuolo. Caratteristica fondamentale per la tutela del suolo e sottosuolo e conseguentemente della falda acquifera, è che le superfici drenanti non siano adibite a posto macchina o qualsiasi tipo di deposito. La percentuale richiesta dalla norma per nuovi interventi, ampliamenti di fabbricati esistenti <b>e per realizzazioni di pavimentazioni presso immobili esistenti è pari al 30%</b> della Sf per zone residenziali e 15 % della Sf per zone produttive, commerciali e terziarie. Per pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Nei centri storici il rispetto del limite può essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e di conforme parere della autorità competente. Nel caso di soddisfacimento della "Sd" con giardini pensili è obbligatorio allegare alla pratica edilizia lo schema dettagliato delle condotte drenanti e all'asseverazione di fine lavori le fotografie delle condotte stesse e dei relativi pozzi perdenti.

PGT ADOTTATO  Art.3.5 DISTANZE E ALTEZZE	<u><b>DISTANZE TRA GLI EDIFICI</b></u> ..... Omissis..... Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni piani volumetriche. Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del codice civile in tema di distanze tra le costruzioni.
PGT APPROVATO  Art.3.5 DISTANZE E ALTEZZE	<u><b>DISTANZE TRA GLI EDIFICI</b></u> ..... Omissis..... Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni piani volumetriche. Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del codice civile in tema di distanze tra le

	costruzioni. Per le nuove edificazioni e i futuri ampliamenti è prevista la necessità di verificare le distanze minime così come evidenziato nel R.L.I. e nelle Linee Guida integrate in Edilizia Rurale e Zootecnica (Decreto n.5368 del 29.05.2009).
--	---

<p><b>PGT ADOTTATO</b></p> <p>Art.5.4 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMEN TE RESIDENZIALE (TCR2)</p>	<p>Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente edificazione, posto al margine dei tessuti consolidati più densi, caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari; esso rappresenta inoltre il tessuto di minore consistenza edilizia presente nei nuclei funzionali.</p> <p>In tale tessuto si riscontra la presenza di alcuni lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani.</p> <p>..... Omissis.....</p> <p>➤ <b><u>Parametri urbanistici ed edilizi:</u></b></p> <p>In caso di ristrutturazione edilizia</p> <p>Uf = Uf esistente</p> <p>H = H esistente</p> <p>In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:</p> <p>Uf = massimo 0,30 mq/mq</p> <p>Rc = 30%</p> <p>H = 8,40 mt – massimo 2 piani fuori terra</p>
<p><b>PGT APPROVATO</b></p> <p>Art.5.4 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMEN TE RESIDENZIALE (TCR2)</p>	<p>Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente edificazione, posto al margine dei tessuti consolidati più densi, caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari; esso rappresenta inoltre il tessuto di minore consistenza edilizia presente nei nuclei funzionali.</p> <p>In tale tessuto si riscontra la presenza di alcuni lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani.</p> <p>..... Omissis.....</p> <p>➤ <b><u>Parametri urbanistici ed edilizi:</u></b></p> <p>In caso di ristrutturazione edilizia</p> <p>Uf = Uf esistente</p> <p>H = H esistente</p> <p>In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:</p> <p>Uf = massimo 0,30 mq/mq</p> <p>Rc = 30%</p> <p><b>H = 9.50 mt</b></p>

# TITOLO III – VERIFICHE SUL CONSUMO DEL SUOLO ai sensi della L.R. 31/2014

## 3.1 SINTESI DEI CONTENUTI DELLA L.R. 31/2014

La disciplina urbanistica regionale è stata modificata con l'introduzione della L.R. 28 novembre 2014 n.31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" (provvedimento entrato in vigore il 2 dicembre 2014), che introduce e argomenta importanti effetti di indirizzo e di controllo sugli strumenti di pianificazione territoriale, e in particolare sul PGT comunale. La ratio della legge è quella di giungere al consumo di suolo zero attraverso una serie di provvedimenti che conducano a un progressivo equilibrio fra le porzioni di territorio costruito e quelle agricole, in coerenza con l'obiettivo previsto dalla Commissione Europea per il 2050. La legge è orientata a incentivare interventi edilizi verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare e per tali ragioni introduce diverse modifiche alla legge urbanistica regionale (L.R. 12/2005), attribuendo specifici compiti ai diversi enti coinvolti (Regioni, Province e Comuni).

Le finalità generali di tutela dell'ambiente e del paesaggio del nuovo testo legislativo, vengono introdotte nell'**art. 1**, con l'obiettivo finale di contrastare il consumo di suolo agricolo inserito anche in una più ampia prospettiva europea. Si definisce il suolo come risorsa non rinnovabile, bene comune e di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute.

L'**art. 2**, comma 1 della legge fornisce le principali definizioni cui i comuni devono fare riferimento per la redazione (ex novo e aggiornamento) dei propri strumenti urbanistici:

- **Superficie agricola:** "i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali";
- **Superficie urbanizzata e urbanizzabile:** "i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;
- **Consumo di suolo:** "la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali;  
**Il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile.**
- **Bilancio ecologico del suolo (BES):** "la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbana e urbanizzabile che viene

contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

- **Rigenerazione urbana:** “l’insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell’art. 11 L.R. 12/2005, la riqualificazione dell’ambiente costruito, la riorganizzazione dell’assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all’incremento della biodiversità nell’ambito urbano.

Di rilevante importanza è anche **l’art. 3**, ovvero “Modifiche alla L.R. 12/2005”, di cui di seguito si riassumono i punti salienti:

- a. L’Osservatorio permanente della programmazione territoriale (art. 5 della LR 12/2005) nella sua relazione annuale dovrà prevedere anche un resoconto sullo stato del consumo di suolo e sui processi di più rilevante trasformazione territoriale dovuti al processo urbanizzativo. L’Osservatorio provvederà, dunque, al monitoraggio periodico del livello di consumo dei suoli e dello stato di inutilizzo di spazi aperti e/o edificati in tutto il territorio lombardo
- b. Il Documento di Piano determinerà gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT prendendo in considerazione, tra le altre cose, anche l’effettivo fabbisogno residenziale. Per fare questo, terrà conto prioritariamente dell’eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare soprattutto garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali.

Il Documento di Piano quantificherà il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definirà la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT.

Un’altra funzione del Documento di Piano sarà quella di individuare (anche con rappresentazioni grafiche) gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione – questa previsione risulta piuttosto vaga e generica – anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche.

Tra le funzioni del Documento di Piano, infine, ne viene aggiunta una (che richiederà probabilmente qualche chiarimento) che consiste nella definizione di non ben identificati “meccanismi gestionali” e di un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche disponibili.

- c. Il Piano delle Regole, oltre a quanto già previsto, individuerà e quantificherà, tramite la nuova “Carta del consumo di suolo”, la superficie agricola, comprese le peculiarità naturalistiche e paesaggistiche dei suoli, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici

oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana. Questo elaborato costituirà parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta, inoltre, costituirà presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi, sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

- d. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale recepirà le indicazioni definite dal PTR, in base a quanto soprariportato relativamente all'articolo 2, comma 2 della legge. Dal momento della definizione del PTR (entro dodici mesi), il PTCP avrà ulteriori 12 mesi di tempo per provvedere, a cascata, ad adeguarsi a quanto stabilito al livello sovraordinato.
- e. Il Piano Territoriale Regionale acquisisce ulteriori funzioni: identificherà gli ambiti territoriali omogenei in cui disaggregare le province e la città metropolitana, rispetto ai quali individuare: il dato quantitativo di consumo di suolo in corso, in base alle previsioni dei PGT vigenti a livello dell'intero territorio regionale; i criteri, indirizzi e linee tecniche per contenere il consumo di suolo programmato a livello regionale, tenendo conto, tra le altre cose, delle specificità territoriali, dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche, dell'estensione del suolo già edificato, dell'effettiva sussistenza di fabbisogno abitativo legato ad incrementi demografici reali e dell'assenza di alternative alla riqualificazione e rigenerazione dell'urbanizzato, nonché di fabbisogno produttivo motivato anche sulla base di analisi desunte da indicatori statistici di livello locale e sovralocale che giustifichino eventuale consumo di suolo; i criteri, indirizzi e linee tecniche per la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e agli ambiti territoriali omogenei; un sistema di monitoraggio applicabile ai PGT, per dare priorità e ordine all'attuazione degli interventi previsti, compresi quelli infrastrutturali; i criteri, indirizzi e linee tecniche per unificare la redazione della Carta del consumo di suolo del PGT, vincolante per le successive previsioni trasformative.

Il PTR, inoltre, individuerà sistemi di monitoraggio delle aree industriali dismesse presenti sul territorio provinciale, nelle quali potrà trovare localizzazione quota parte della capacità insediativa ammessa.

La nuova legge, poi, individua diverse misure di incentivazione (**art. 4**) per favorire il recupero delle aree da rigenerare attraverso la riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino ad un massimo del 60%, ma anche attraverso la semplificazione relativa agli aspetti inerenti il recupero energetico. La legge prevede, come disincentivo, contributi per il costo di costruzione più elevati rispetto alla rigenerazione urbana, partendo da una maggiorazione minima del 5% per gli interventi su suolo libero interno al tessuto consolidato, fino a una massima del 30% per quelli esterni al consolidato.

Un'altra misura consiste nel dare priorità nella concessione di finanziamenti regionali ai Comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana.

Un ulteriore elemento che viene messo a disposizione ai fini dell'incentivazione alla riqualificazione è il "bonus volumetrico" (diritti edificatori) per la rigenerazione volontaria. La legge, infatti, prevede la

possibilità per chi ha edifici o strutture dismesse, fuori dal tessuto urbano e non più utilizzate a fini agricoli da almeno 5 anni, di demolire questi immobili riconvertendo l'ambito ad agricolo o verde mantenendo la proprietà. La demolizione e il ripristino dell'area a verde attribuisce dei diritti edificatori (bonus volumetrico) da utilizzare all'interno del tessuto urbano consolidato in opportuni ambiti individuati dal PGT. Con il comunicato regionale n.50 del 25 Marzo 2015 la Direzione generale "Territorio, urbanistica e difesa del suolo" di Regione Lombardia ha emanato gli indirizzi applicativi della L.R. 31/2014.

Gli indirizzi si concentrano sulla disciplina transitoria contenuta nell'**art.5** della L.R. 31/2014 ("Norma transitoria"). Gli indirizzi specificano le modalità della "proroga ex lege" di 12 mesi per la validità del Documento di Piano (di comuni oltre 2.000 abitanti), scaduti prima dell'adeguamento alla L.R. 31/2014 della pianificazione provinciale e metropolitana. Si tratta di una proroga che poggia sulla volontà del legislatore di *"..consentire a tutti i comuni indistintamente la possibilità di adeguarsi in toto alla nuova disciplina.."* e che in base alle tempistiche di adeguamento fissate per la pianificazione regionale (12 mesi) e provinciale/metropolitana (altri 12 mesi) può diventare triennale per i comuni.

Per effetto della proroga *"..riprendono efficacia anche eventuali previsioni, contenute in Documenti di Piano scaduti, riferite ad ambiti di trasformazione, con conseguente possibilità di riavviare la procedura di approvazione dei relativi piani attuativi.."*: ai fini dell'approvazione dei piani attuativi si dovrà fare riferimento alla disciplina prevista dall'art. 5 della L.R. 31/2014, comma 6 e seguenti, non a quella ordinaria della L.R. 12/2005. Viene sottolineato come la disciplina transitoria sia da applicare solo ai piani attuativi previsti dal Documento di Piano, e quindi riguardanti gli ambiti di trasformazione, mentre i piani attuativi previsti dal Piano delle Regole dovranno essere approvati secondo la procedura della L.R. 12/2005.

Per i procedimenti di pianificazione in itinere, PGT già adottati o solo avviati e varianti a PGT già adottate prima della vigenza della L.R. 31/2014, è *"..disposta l'applicazione della disciplina urbanistica previgente."* (L-R- 12/2005). La tematica più rilevante degli indirizzi applicativi è quella delle possibili varianti al PGT nella fase transitoria della L.R. 31/2014: il testo, infatti, specifica le restrizioni poste dalla nuova legge alle varianti di PGT e ai piani attuativi in variante al PGT. Le restrizioni riguardano solo il Documento di Piano e nello specifico le previsioni di trasformazione. La disciplina restrittiva non si applica alle varianti che riguardano il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, "a condizione che le stesse non abbiano incidenza sulle previsioni urbanistiche del Documento di Piano". Secondo il disposto della L.R. 31/2014, al comma 4, sono varianti possibili quelle che, senza ulteriore consumo di suolo, rispondano a necessità di *"riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne o accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale"*. La variante in ampliamento per un'attività economica presuppone che tale attività sia in essere e che si dimostri la necessità di ampliamento e di nuovo consumo di suolo.

### 3.2 VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

La proposta di variante aggiorna la verifica di consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014.

Nel nuovo calcolo sono stati aggiornati i dati anagrafici per il calcolo della stima convenzionale di consumo di suolo, il calcolo del suolo urbanizzato e le quantità aggiuntive (se presenti) dello strumento urbanistico.

Di seguito verrà dimostrato come la variante parziale al PGT di San Rocco al Porto sia sostanzialmente a consumo di suolo<sup>1</sup> quasi nullo, bilanciando istanze di nuova edificazione con istanze di annullamento delle capacità edificatorie.

RICHIESTA n.	OGGETTO	DESTINAZIONE PGT VIGENTE	DESTINAZIONE PGT VARIANTE	CONSUMO DI SUOLO	NOTE
1	Ditta CABLOPRIM	Commerciale	Produttivo	---	Trattasi di errore materiale
2	Via Dante	Viabilità	Residenziale	---	Trattasi di rettifica di errore materiale
3	Via Corvi	Viabilità	Residenziale	---	Trattasi di una rettifica grafica all'interno di un contesto urbano residenziale
4	Ex SS n.9 Via Piacenza	Tracciato metanodotto		---	Modifica del tracciato del metanodotto esistente
5	Pll Crocione	Piano attuativo in itinere		-1.394 m <sup>2</sup> (zona verde) + 870 m <sup>2</sup> (tessuto residenziale)	Si <b>riduce consumo di suolo</b> per una superficie pari a <b>524 m<sup>2</sup></b>
6	C.na Colombarone	Viabilità pubblica	Ambito agricolo	---	Trattasi di una rettifica grafica
7 - 19	Via A.Negri	Servizio pubblico	Ambito agricolo	-2.871 m <sup>2</sup>	Modifica richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale e inserimento di un nuovo tracciato viabilistico. Si <b>riduce consumo di suolo</b> per una superficie pari a <b>2.871 m<sup>2</sup></b>
8	Tav. DP20 "Classi di sensibilità paesistica del territorio comunale"	---	---	---	Assegnazione ad alcuni tratti stradali della classe di sensibilità paesistica
9	Diciture legende elaborati grafici	---	---	---	Correzione di diciture nelle legende di alcune tavole facenti parte del PGT
10	Sito contaminato	Standard	Standard	---	Eliminazione del sito contaminato a seguito della determina della Provincia n. 23/2014
11	Inserimento pista ciclopedonale	Agricolo	Pista ciclopedonale	---	Trattasi di ciclovia, ubicata sulla sommità arginale asfaltata e di fatto già utilizzata per il traffici veicolare agricolo e mezzi autorizzati.
12	Componente geologica/sismica	---	---	---	Adeguamento normativa
13	L.R. 31/2014	---	---	---	Adeguamento normativa
14	Ambito di trasformazione ARU_02 (Auchan)	---	---	---	Aggiornamento della scheda dell'ambito di trasformazione ARU_02 senza modificare gli standard urbanistici vigenti
15	C.na San Benedetto	Agricolo	Agricolo	---	Aggiornamento delle schede specifiche dei nuclei rurali
16a	Fascia di rispetto cimiteriale (cimitero maggiore)	---	---	---	Adeguamento della fascia di rispetto cimiteriale in seguito alla variante n.1 al P.R.C. 2015
16b	Permessi di costruire convenzionati (PdC_07, PdC_08, PdC_09, PdC_10, PdC_11)	Residenziale	Residenziale	---	Individuazione di nuovi ambiti residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionati (vedi accordo urbanistico del 18.03.2015)

<sup>1</sup> Il consumo di suolo è da intendersi, secondo la L.R. 31/2014, come "la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile (art.2, comma c).

16c	Criticità viabilistica Via G.Bosco	Viabilità pubblica	Viabilità pubblica	---	Recepimento della nuova rotatoria (vedi scheda PdC_07)
17-18	Ambito di trasformazione ex ATP_02 (Bassi)	Produttivo	Produttivo	---	Modifica del comparto ex ATP_02 in seguito della cessione di sedime di terreno e variazione di classificazione dell'ambito da ATP_02 a permesso di costruire convenzionato PdC_05
20	Modifica della fascia di rispetto cimiteriale (cimitero di Mezzana Casati)	Agricolo	Standard pubblico	---	Ipotesi di ampliamento del cimitero di Mezzana Casati (l'ampliamento avviene utilizzando parte del parcheggio già asfaltato).
21	C.na Berghente	Produttivo	Ambito speciale in area agricola	---	Impianto di biogas della BIOGECO Srl: introduzione di un nuovo azionamento per normare un'attività imprenditoriale esistente (vedi art. 6.4 NTA PdR)
22	Ambito di trasformazione ex ATP_01 (Polenghi LAS)	Produttivo (area espansione)	Produttivo (ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato)	---	La modifica del comparto produttivo deriva dall'attuazione delle opere di urbanizzazione assolte dopo l'approvazione del PGT 2011

La tabella evidenzia i seguenti valori:

- il consumo di suolo previsto dalla variante è pari a 0.00 m<sup>2</sup>;
- la variante prevede complessivamente una diminuzione del consumo di suolo pari a 3.395 m<sup>2</sup>.

Stante le premesse sopra esposte, ai fini del calcolo del consumo di suolo rispetto alle indicazioni della L.R. 31/2014, si è operata una sottrazione tra suolo consumato e suolo non consumato generato dalla variante di PGT:

Consumo di suolo	0
Diminuzione del consumo di suolo	- 3.395 m <sup>2</sup>
<b>Bilancio complessivo</b>	<b>- 3.395 m<sup>2</sup></b>

Il consumo di suolo derivato dal precedente calcolo è nullo, a fronte di una riduzione di consumo del territorio nel pieno rispetto degli indirizzi della L.R. 31/2014.

E' importante sottolineare che, nel conteggio delle aree per il consumo di suolo, si è considerato sia gli ambiti agricoli che le aree a verde, ritenendo importante in un'ottica ambientale ed ecologica considerare tutte le destinazioni d'uso che mantengono e/o recuperano lo stato di fatto di un'area non costruita, soprattutto se si tratta di aree destinate a verde.

# TITOLO IV – ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE

Fanno parte integrante della presente variante i seguenti elaborati:

## DOCUMENTO DI PIANO

- Tav. DP14\_Principali vincoli insistenti sul territorio comunale
- Tav. DP18\_Individuazione degli ambiti di trasformazione
- Tav. DP19\_Sintesi delle previsioni di piano
- Tav.DP20\_Classi di sensibilità paesistica del territorio comunale
- Tav.DP21\_Percorsi architettonici e ambientali
  
- Norme tecniche di attuazione
- Schede degli ambiti di trasformazione

## PIANO DELLE REGOLE

- Tav. PR02a\_Disciplinazione dei tessuti edificati ed agricoli
- Tav. PR02b\_Disciplinazione dei tessuti edificati ed agricoli
- Tav. PR02q1\_Disciplinazione dei tessuti edificati ed agricoli
- Tav. PR02q2\_Disciplinazione dei tessuti edificati ed agricoli
- Tav. PR02q3\_Disciplinazione dei tessuti edificati ed agricoli
- Tav. PR02q4\_Disciplinazione dei tessuti edificati ed agricoli
- Tav. PR04\_Individuazione degli ambiti agricoli
  
- Schede dei nuclei rurali
- Disciplinazione dei nuclei rurali
- Norme tecniche di attuazione

## PIANO DEI SERVIZI

- Norme tecniche di attuazione